

**Bestemmingsplan De Linten,
Barnflair West 76**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Westerwolde
Rapportnummer:	RB 30.172
Datum vrijgave:	November 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 5
1.5	Verantwoording 5
1.6	Leeswijzer 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 6
2.1	Barnflair..... 6
2.2	Ligging binnen Barnflair 6
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS 8
3.1	Rijksbeleid..... 8
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 8
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 8
3.2	Provinciaal beleid 9
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen (versie november 2022)</i> 9
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 10
3.3	Gemeentelijk beleid..... 10
3.3.1	<i>Woonvisie 2019 – 2024</i> 10
3.3.2	<i>Bestemmingsplan ‘De Linten’</i> 14
3.3.3	<i>Kavelpaspoort Barnflair 76</i> 16
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 17
4.1	Archeologie 17
4.2	Bodem 18
4.3	Ecologie 20
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 20
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 22
4.4	Fysieke en externe veiligheid..... 23
4.5	Geluid 25
4.6	Verkeer en vervoer 26
4.7	Luchtkwaliteit..... 26
4.8	Milieu(hinder) 26
4.9	Watertoets..... 28
4.10	M.e.r-beoordeling 31
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 33
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK..... 34
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING..... 35
7.1	Algemeen..... 35
7.2	Toelichting op de koppeling tussen de verbeelding en de regels 35
7.3	Toelichting op de planregels 36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

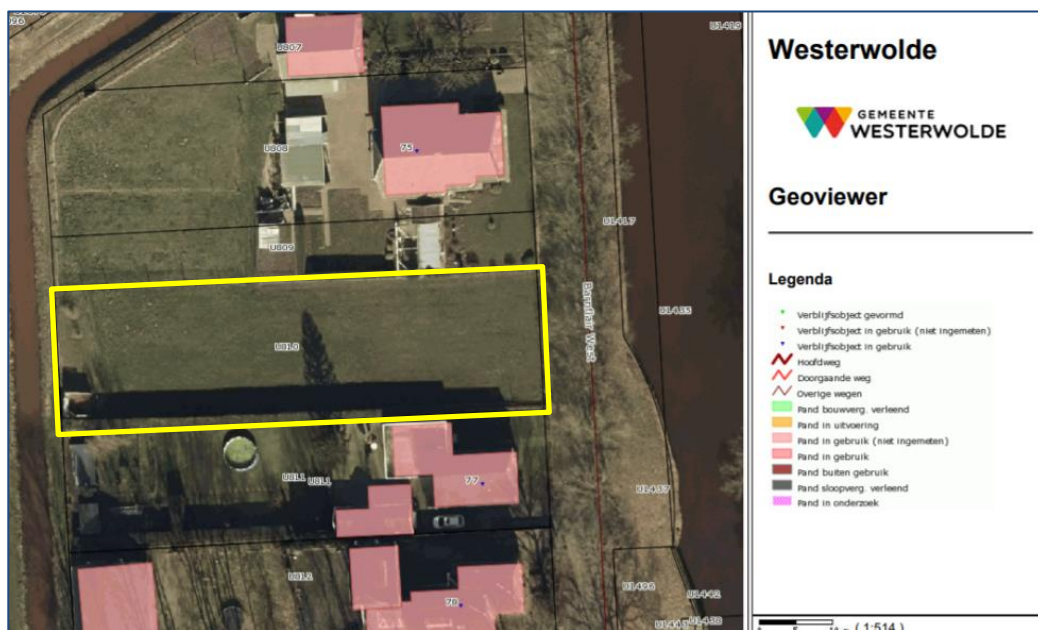
1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Ook biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op deze locatie. Bij dit bestemmingsplan gaat het om het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' van het perceel Barnflair West 76 te Ter Apel naar een bestemming 'Wonen – Lint 1'. Hierdoor ontstaat op die locatie de mogelijkheid om hier een vrijstaande woning te kunnen bouwen. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig.

1.2 Aanleiding

De gemeente Westerwolde heeft het perceel Barnflair West 76 te Ter Apel in eigendom en wenst deze te verkopen als zijnde een bouwkaavel. Echter heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bouwrecht. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een woning. De reden waarom hier geen gebruik van wordt gemaakt komt, doordat de gemeente ruimtelijke kwaliteitseisen wil toevoegen aan de regels. Dit is met de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Medewerking is dan mogelijk met een bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel weergegeven. Het perceel is daarbij kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie U nummer 810 en heeft een oppervlakte van 1345 m². Op onderstaande luchtfoto in figuur 1.1. is het perceel weergegeven vanuit de lucht. De foto (figuur 1.2) op de volgende bladzijde laat het perceel zien vanaf de straat.



Figuur 1.1: Weergave van het plangebied



Figuur 1.2: Weergave van het plangebied vanaf de straat

1.3

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'De Linten' van de gemeente Vlagtwedde, vastgesteld d.d. 18 december 2012. Op de gronden van het plangebied geldt de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Tevens zijn de gronden gelegen in een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.



Fig. 1.3: Een uitsnede van het geldend bestemmingsplan met in het rode kader het perceel.

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch gebruik;
- cultuurgrond;
- sloten, bermen en beplanting;

met de daar bijbehorende:

- paden en wegen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De gronden gebruiken voor het wonen en het bouwen van een woning is in strijd met artikel 4.1 en 4.2 van het bestemmingsplan.

Om de gewenste woonbestemming en het bouwen van een woning mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden. 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 verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de 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 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Barnflair

Het plangebied ligt in Barnflair, een dorp in de gemeente Westerwolde in de provincie Groningen. Het dorp ligt ten zuiden van Ter Apel en is ermee verbonden door de lintbebouwing langs het Ter Apelkanaal. Het plaatsje is vooral bekend omdat er zich de grensovergang met Duitsland bevindt. Ook aan de andere zijde van de grup (zoals de grens hier wel schertsend wordt genoemd — grup is een droge sloot) heet het, op zijn Duits geschreven, Barnfleer (bron www.wikipedia.nl).



Figuur 2.1: Weergave van het plangebied ten opzichte van Ter Apel en Barnflair.

2.2 Ligging binnen Barnflair

Binnen de kern Barnflair bevindt het plangebied zich aan de zuidkant van het dorp (zie ook de hiervoor weergegeven figuur 2.1) en is gelegen aan de westkant (Barnflair West). Het plangebied is een agrarisch perceel gelegen tussen aanwezige woonbestemmingen. Het perceel is gelegen aan de Ter Apelerkanaal en gelegen ten noorden van de Provinciale weg N366.

Onderstaand volgen weergaven van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van de omgeving

3 Hoofdstuk 3 Beleidstoets

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 en private ruimte in Nederland.

Getoetst wordt of het plan, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, past 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 de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

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.

Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen (versie november 2022)*

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 zichzelf 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 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met de Provinciale Omgevingsvisie 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 november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1. Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijmt vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van maximaal één woning die past binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Woonvisie 2019 – 2024**

Op 19 oktober 2019 is de Woonvisie 2019-2024 in werking getreden. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de

gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waarde behoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met de Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de paragrafen 4.2 (PMC Strategie Westerwolde) en 4.3 (Structuurversterking) van belang om zodoende een goede en weloverwogen afweging te maken of het plan past binnen de Woonvisie.

PMC-Strategie Westerwolde (PMC = Product-Marktcombinatie): de juiste woningen voor de juiste doelgroepen.

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Per kern is een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

PMC-oordeel	BESTAANDE VOORRAAD:	NIEUWBOUW:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.	Toevoegen: • Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. • Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Zeer beperkt tot niets toevoegen: • Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. • Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.	Niets toevoegen: • Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. • Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Barnflair behoort tot de kleine kernen. Over deze kleine kernen staat in de Woonvisie het volgende.

Kleine kernen: ruimte voor 'acupunctuur'-ingrepen die aansluiten bij concrete actuele behoefte

In de kleine kernen en linten is vooral een behoefte gebleken aan 'acupunctuur'-ingrepen: kleinschalige ingrepen om te voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften. Voor de middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen, wordt voor de kleine kernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's. Ten aanzien van de overige PMC's in de kleine kernen (de grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook goedkope, middeldure en dure huur nultredenproducten) wordt met de PMC-strategie ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk ten aanzien van de vraag, in de toekomst zal de vraag naar deze PMC's in de woonkernen verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Concreet verleent de gemeente in de kleine kernen medewerking aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen.
- Individuele initiatieven die in principe niet groter zijn dan 6 woningen.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 1 vrijstaande koopwoningen die naar verwachting in het middeldure segment wordt gebouwd als ééngesinswoning. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 50 extra woningen in de kleine kernen. Het initiatief is niet groter dan 6 woningen.

Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar ruimte is voor vernieuwingen en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haar kernen. In principe moet ééerst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

Type kern	Structuurversterkende plekken
Centrumkern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Woonkernen	In de dorpskern;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Kleine kernen	In de dorpskern of het bestaande lint;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor Barnflair geldt dat de zogeheten 'structuurversterkende plekken' de onbebouwde locaties, de zogenaamde klassieke gaten in het bestaande lint zijn. Dat zijn de potentiële locaties voor de bouw van woningen. Gezien de manier waarop dit lint met woningbouw is bebouwd, kijkend naar type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in het bestaande lint) en kavelbreedte dan past de bouw van de gewenste vrijstaande woning stedenbouwkundig gezien in dit bestaande lint en is de projectie ervan als 'logisch en passend' te beschouwen.

Voor voorliggend plan geldt dat er sprake is van een solitaire nieuwe woning. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2 Bestemmingsplan 'De Linten'

In het geldend bestemmingsplan is in artikel 27.1 een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1', mits:

- het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 18 van overeenkomstige toepassing zijn;
- rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;
- bij de beoordeling van de invulling van woningen in het lint, rekening wordt gehouden met het afwegingskader, zoals verwoord in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan De Linten;
- wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit;

De gronden zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Echter, de regels van Wonen – Lint 1 (artikel 18) kunnen niet van toepassing worden verklaard, omdat aanvullend voor de ontwikkeling een kavelpaspoort is opgesteld. Deze voorwaarden worden door middel van een aanvullende strijdig gebruiksregel toegevoegd aan de regels van de bestemming Wonen – Lint 1. Omdat de wijzigingsvoorwaarden hierin niet voorzien, is het noodzakelijk het bestemmingplan te herzien.

Wel wordt zoveel mogelijk bij het afwegingskader, zoals verwoord in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan De Linten, aangesloten.

Woningbouw

Beleidsmatige criteria:

1. de woningbouw ondervindt geen milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving en de woningbouw beperkt niet de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven;
2. als de locatie dient als speelvoorziening of openbaar groen is dan is het wenselijk om dit te behouden;

3. Stedenbouwkundige criteria:

4. inpasbaarheid ruimtelijke structuur:
 - a. erkenning van inbreidingslocatie als onderdeel van een bestaande structuur;
 - b. bij aansluiting op bestaande structuur samenhang behouden met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
5. cultuurhistorie en landschap: zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
6. woonkwaliteit:
 - a. uitzicht, bezonning en privacy;
 - b. omgeving:
 - geluidhinder;
 - afstand tot voorzieningen;
7. ontsluiting en parkeergelegenheid:
 - a. rekening houden met voldoende parkeergelegenheid,
 - b. een goede ontsluiting;
8. technische geschiktheid: waterhuishouding en bodemkwaliteit;

9. Woon-werklocatie: aanvullende criteria

10. invloed op ruimtelijke kwaliteit (in verband met reclame en opslag)
11. verkeersoverlast;
12. mogelijkheid van toekomstige uitbreidingen

Hierna volgt de toets aan bovenstaande genoemde punten 1 tot en met 9.

1. Er bevinden zich uitsluitend woningen direct rondom het plangebied, zodat er geen milieuhinder aanwezig is. Bedrijfsbestemmingen zijn niet aanwezig;
2. De locatie dient niet als speellocatie of als openbaar groen;
3. Stedenbouwkundige criteria
4. Inpasbaarheid ruimtelijke structuur
A en b : voor de ontwikkeling is een kavelpaspoort opgesteld, waarmee de inpasbaarheid van de woning op een kwalitatieve wijze wordt geborgd.
5. Aan het gebied zijn geen bijzondere culturele en landschappelijke waarden toegekend;
6. Het perceel is dusdanig ruim dat er gebouwd kan worden op een wijze die zoveel als mogelijk is rekening houdt met uitzicht, bezonning en privacy van derden. Ook de kwaliteitseisen houden hier zoveel mogelijk rekening mee. Ten aanzien van het aspect geluid kan worden gesteld dat er onderzoek is uitgevoerd en dat vanuit het onderzoek is gebleken dat aan het aspect geluid voldaan kan worden.
7. De ontsluiting van het perceel is van voldoende niveau en er zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
8. Er is een watertoets uitgevoerd en de ontvangen uitgangspuntennotitie als ook de latere reactie vanuit het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan.

9. Er is geen sprake van een woon-werklocatie.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.3.3

Kavelpaspoort Barnflair 76

Ten behoeve van de bouwkael is een kavelpaspoort opgesteld. Een kavelpaspoort is een document met een korte beschrijving van de kenmerken van de kavel. Daarnaast zijn ruimtelijke kwaliteitseisen en uitgangspunten opgenomen die gelden voor de bouw van de woning en de inrichting van de grond.

Hierna is het kavelpaspoort weergegeven. Door middel van een directe koppeling met de regels van de bestemming Wonen – Lint 1 is het kavelpaspoort ook op uitvoering en borging ervan gericht.

Woning

- Voorgevelijn woning gelijk met aanbouw nummer 77
- Bouwvlak 7,5x12 meter, 5 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen
- Enkelvoudig volume
- Goot- en bouwhoogte woning resp. 3 en 8 meter
- Prominente kap met dakoverstekken van circa 0,5 meter met een dakhelling woning 45-50 graden
- Nokrichting haaks op het kanaal
- Midentoon aardtinten baksteen
- Ondergeschikt gebruik van geschilderd hout bv. in de topgevel
- Gesloten gevel met verticale openingen met witte grafiek
- Kozijnen in hout
- Matte keramische pan oranjeroed of antraciet
- Zorgvuldige detaillering

Bijgebouw

- Bij voorkeur vrijstaand bijgebouw met kap op korte afstand van de woning
- Goot- en bouwhoogte 3 en 6 meter
- Dakhelling identiek aan woning
- Nokrichting haaks op het kanaal

Duurzaamheid

- Gebruik van duurzame materialen
- Zonnepanelen op de garage en anders op de woning in een rustig geometrisch patroon
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen met neststenen en pannen
- Installaties niet in het zicht van de openbare ruimte

Perceelinrichting

- Lage hagen met een hoogte van 1 meter tot 4 meter achter de voorgevel van de woning. De rest van het perceel wordt omzoomd met hogere hagen of heggen met een hoogte van 2 meter
- Beplanting inheemse soorten
- Inrit met een maximale breedte van 3 meter
- De hoeveelheid verharding blijft beperkt.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

De percelen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming, zodat op voorhand een archeologisch onderzoek niet nodig lijkt te zijn. De provincie Groningen heeft vanuit een vooroverlegreactie aangegeven dat er wel onderzoek dient te worden verricht.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen uit de rapportage, de conclusies en aanbeveling van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

1. Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?

Het plangebied krijgt een lage tot middelhoge verwachting voor eventuele resten van jagers en verzamelaars uit de periode laat-paleolithicum – midden bronstijd. Het plangebied bevindt zich niet op een landschappelijke overgang waar jachtkampementen uit deze periode over het algemeen worden aangetroffen. De veldpodzolgronden waren niet in trek bij de eerste landbouwers uit het neolithicum en vroege bronstijd. De kans op nederzettingsresten uit deze perioden wordt laag geacht. Daarna vernatte het gebied en werd onderdeel van een uitgestrekt veenmoeras. Bewoning werd pas weer mogelijk na de veenontginningen in de nieuwe tijd.

2. Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?

Eventuele resten van jagers en verzamelaars kenmerken zich door een strooiing van bewerkt vuursteen en of houtskoolbrokken. Onder de vondstlaag komen vaak haardkuilen voor. De vindplaatsen liggen over het algemeen op sterk gepodzoliseerden zandkoppen of zandruggen grenzend aan open water, zogenaamde gradiënt-zones. In de oostzijde van het perceel ligt de natuurlijke bodem onder een laag opgebrachte grond van tenminste 70 cm dik. Deze grond is vrijwel zeker afkomstig uit het Terapelkanaal en vormt deels de kade. Daarnaast is waarschijnlijk grond opgebracht ten behoeve van de bouw van de woning die tussen 1955 en 1988 op het perceel stond. Door bouw- en sloopwerkzaamheden van deze woning is de kans groot dat de bodem hier ook al deels geroerd is.

3. *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenumen werkzaamheden?*

De kans dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, wordt laag tot middelhoog geacht. Gezien de beperkte oppervlakte van de verstoring en de diepteligging van een eventueel archeologisch niveau, wordt de kans erg klein geacht dat bij de voorzien nieuwbouw, archeologische resten geroerd worden.

Selectieadvies en - besluit

Op basis van het bureauonderzoek wordt aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. Dit advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag, in dit geval de Gemeente Westerwolde. De gemeente heeft besloten het advies over te nemen.

4.2

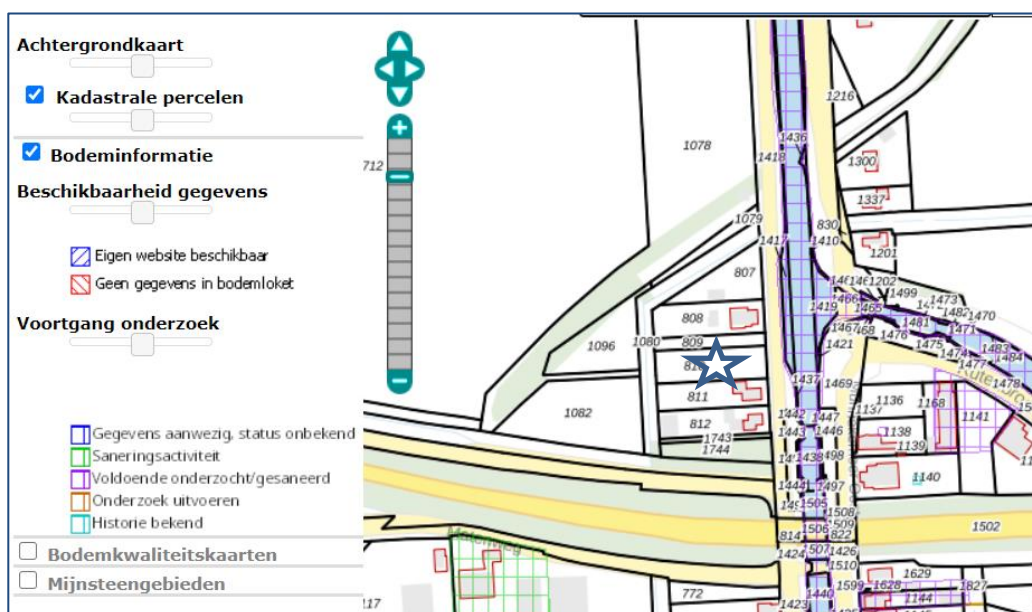
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden of de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Het bodemloket laat zien dat voor het perceel geen informatie of historie bekend is.



Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op het maaiveld zijn plaatselijk baksteendeeltjes waargenomen. Vanwege de aanwezigheid van enkele baksteendeeltjes (eenduidig materiaal) is de locatie niet direct verdacht voor de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen afwijkingen waargenomen.

grond

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte zink (zwarte metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAKA) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten zink en PAK in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0,3-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2,5-3,5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zwarte metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zwarte metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen geen belemmeringen ten aanzien van de geplande verkoop van de onderzoekslocatie en blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van woningbouw op deze locatie.

4.3 Ecologie

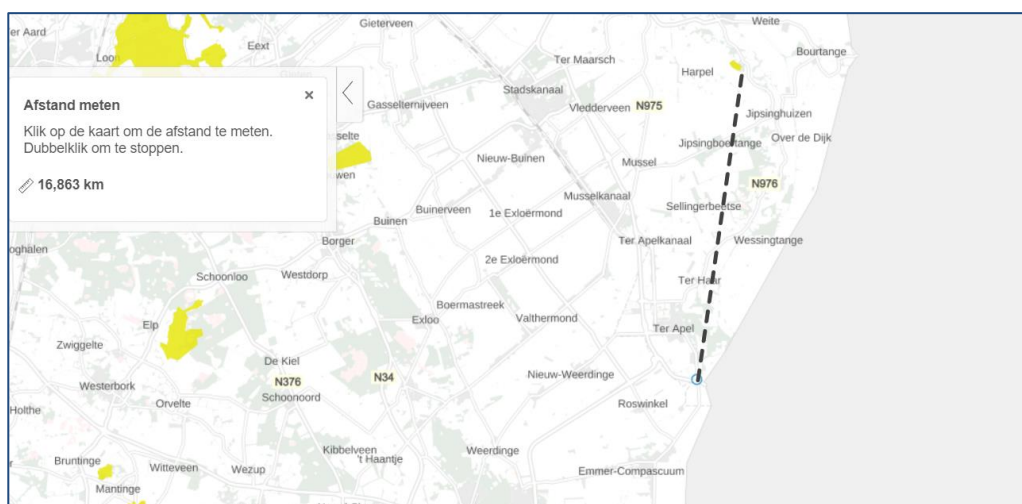
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing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

4.3.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

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.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000-gebieden. Een Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 16 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand heeft het bouwen en gebruiken van één woning geen invloed op dit Natura 2000-gebied.



Stikstofdepositie Natura 2000

De aanleg en ook het gebruik van de woning kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woning.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één woning. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en de woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefstinghsbroek' nabij Weende dat zich op ruim 16 kilometer afstand bevindt.

Verder kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' van de Rijksoverheid van 4 februari 2020. Hierin is bepaald dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

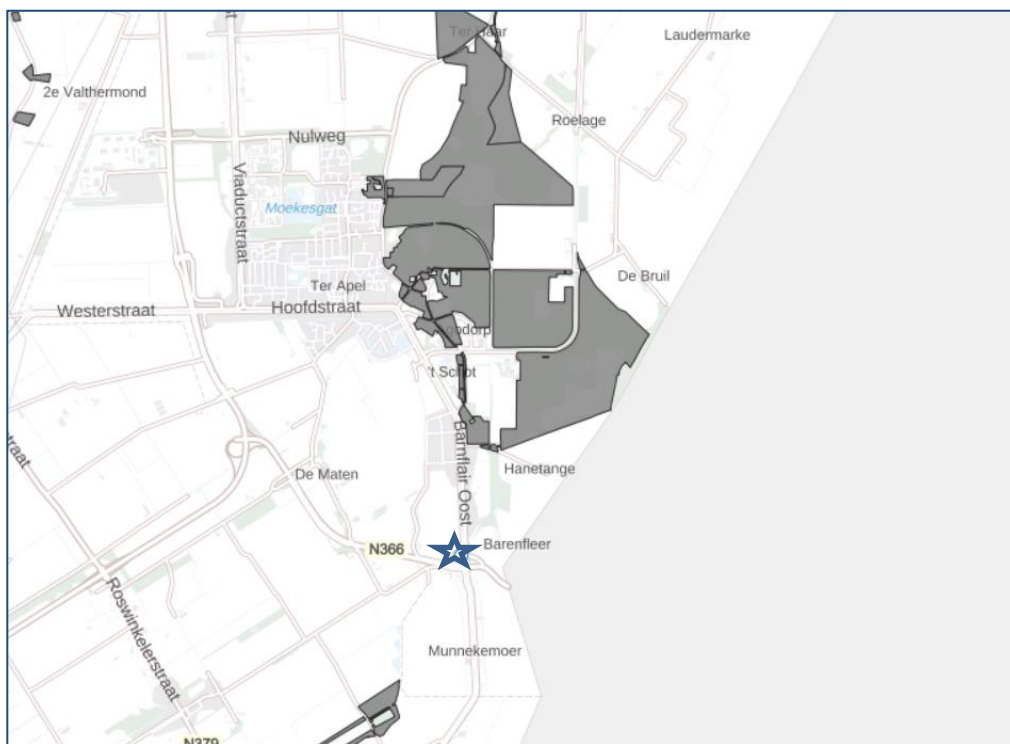
Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

In aansluiting op de handreiking is een AERIUS-berekening niet nodig omdat te verwachten stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zijn. Daarmee is voor het project geen vergunning in het kader van de Wnb nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat aan de oostkant van Ter Apel en noordkant van Barnflair omringd wordt door NNN gebieden. Het bouwen en gebruiken van één woning in het plangebied heeft geen invloed op het NNN, omdat er vanuit het NNN geen sprake is van externe werking.



4.3.2 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.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor op huisniveau aanwezige agrarische doeleinden (moestuin). Deze worden regelmatig geroerd en onderhouden en bewerkt, zodat eventuele beschermde soorten zich hier niet duurzaam zullen huisvesten en ook niet zullen gaan vestigen. Er is geen nader ecologisch onderzoek nodig.

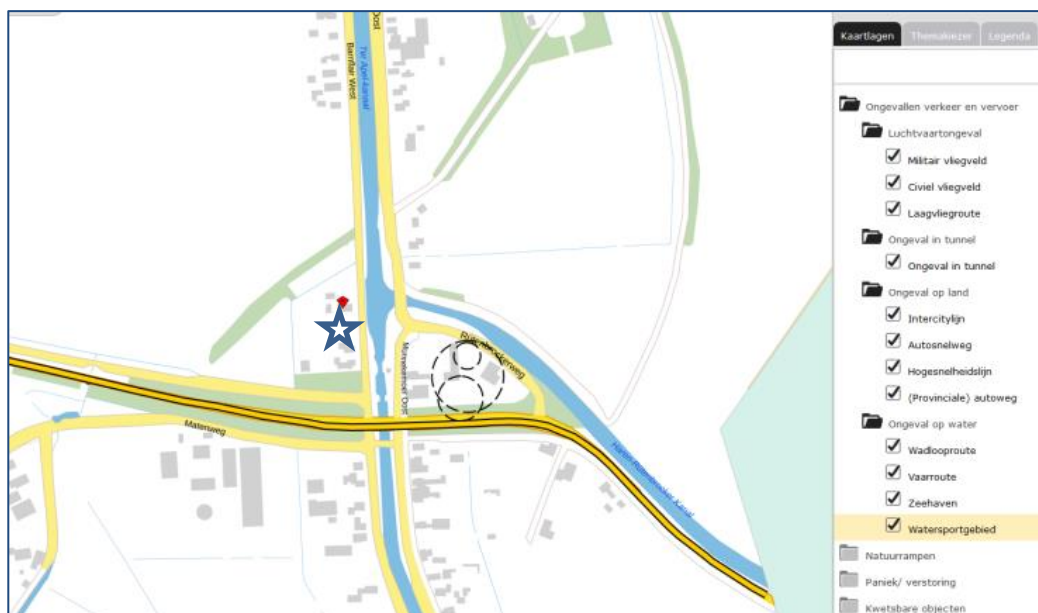


Weergave van de bestaande situatie van het plangebied – er is geen verouderde bebouwing aanwezig, geen bomen/struiken die gekapt hoeven worden en geen sloten die gedempt moeten worden

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

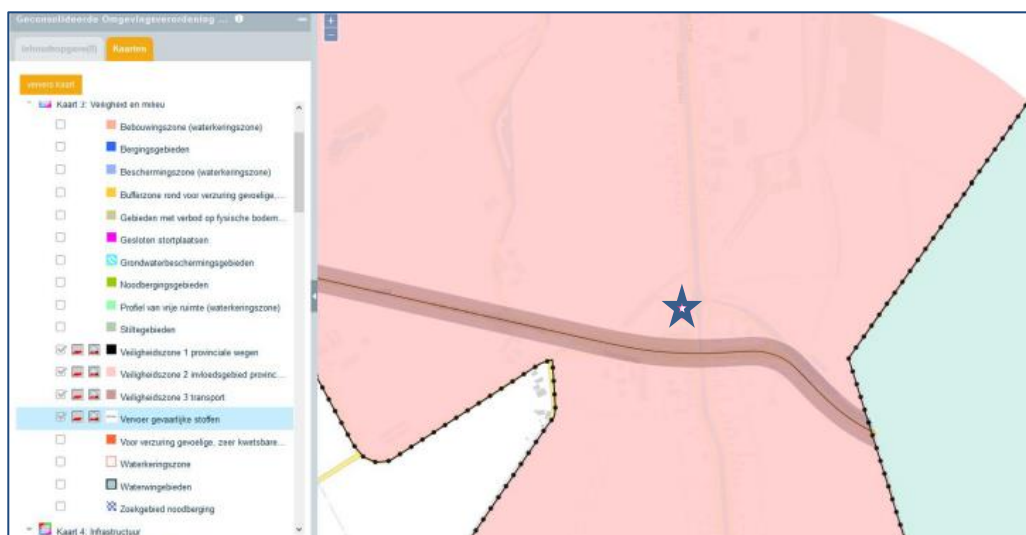
Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 *Route gevaarlijke stoffen / Provinciaal Basisnet Groningen*

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op circa 95 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de provinciale weg.



Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N366 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Dat heeft tot gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is en inzicht wordt geboden in de manier waarop rekening is gehouden met een eventueel advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is gelegen op circa 95 meter van de 366, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

Personendichtheid

Als gevolg van het bouwen en gebruiken van één woning neemt de personendichtheid toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico]. Deze zeer geringe toename zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N366.

4.4.1.6 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering.

4.5 Geluid

De eventuele 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.

Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig is als deze binnen de wettelijke geluidszone ligt van een weg waarover 50 km/uur of harder mag worden gereden. Daarvan is sprake. Er is akoestisch onderzoek nodig.

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

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Barnflair West, Barnflair Oost, Munnekemoer Oost, Achter Maten en de Provincialeweg (N366). Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op voornoemde wegen.

Een concreet bouwplan voor de te realiseren woning is nog niet uitgewerkt. De geluidbelasting is bepaald op rooilijn en middels geluidcontouren. Uit de resultaten blijkt van de afzonderlijke wegvakken blijkt dat, op de rooilijn, kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft derhalve geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te realiseren wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie af te stemmen op de gecumuleerde gevelgeluidbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh.) en een binnenniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit). Op de rooilijn bedraagt de gecumuleerde gevelbelasting 56 dB Lden (exclusief aftrek art. 110g Wgh.). Om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen is, voor de maatgevende voorgevel, een geluidwering van $(56-33 =) 23$ dB noodzakelijk. Dit is meer dan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Voor de berekening van de geluidwering zal, bij de aanvraag van de bouw van de woning, een aanvullend rapport moeten worden opgesteld.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen. Vanuit de ODG is geadviseerd om in het bestemmingsplan regels op te nemen om een goed

akoestisch woon- en leefklimaat in de woning te realiseren. De karakteristieke geluidwering van de gevels dient hierop te worden afgestemd waarbij de gecumuleerde gevelbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh) en een binnenniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit 2012) gerespecteerd dient te worden.

Om deze reden is het nodig om een voorwaardelijke verplichting op te nemen ter zekerstelling van het voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

4.6 Verkeer en vervoer

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.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

De nieuwe woning zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. Op het perceel zal ten behoeve van de woonfunctie voldoende gelegenheid voor parkeren (ten minste 2 parkeerplaatsen) worden gerealiseerd.

Ontsluiting / uitweg

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via een nieuwe inrit op een bestaande weg. Voor deze ontsluiting is een omgevingsvergunning nodig.

4.7 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. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

Relatie tot het project

In de directe omgeving zijn overwegend woonbestemmingen aanwezig. Van wonen naar wonen onderling is geen sprake van milieuhinder.



Op enige afstand zijn twee bedrijvenbestemmingen aanwezig, waarvan de dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming in oostelijke richting op ca. 95 meter is gelegen (gemeten t.o.v. de grenzen van de bestemmingen). In zuidelijke richting is op ca. 125 meter een constructiebedrijf gelegen.

In oostelijke richting is op ca. 95 meter Tankstation Jan Potze, Rutenbrockerweg 1, Ter Apel gelegen. Het perceel heeft een functieaanduiding ‘verkoop punt motorbrandstoffen met lpg’ en een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – lpg’. Uit de toelichting van het geldend bestemmingsplan is te lezen dat de doorzet minder is dan 1.000 m3 per jaar.

Volgens het bestemmingsplan blijkt de VNG categorale bedrijfsindeling 2009 (planologische selectie). Hieruit blijkt een milieucategorie 3.1.

Een dergelijke milieucategorie geeft voor een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' een richtafstand van 50 meter voor het aspect 'gevaar'. Voor de aspecten geur en geluid gelden richtafstanden van 30 meter.

Gelet op de afstand van het plangebied en dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming van ca. 95 meter kan geconcludeerd worden er geen sprake is van te verwachten milieuhinder en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.9

Watertoets

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Watertoets procedure

Op 4 maart 2021 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd voor voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

Op 30 april 2021 is de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen. Deze is tevens als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op de ontvangen uitgangspuntennotitie en zijn de voor het plangebied relevante onderdelen opgenomen in deze waterparagraaf.

Specifieke en aanvullend uitgangspunten

Aangegeven wordt dat er geen toestemming wordt gegeven door de gemeente Westerwolde om schoon hemelwater op het gemengd stelsel (vuilwaterriool) te brengen.

Aan de westzijde van het perceel ligt een hoofdwatgang (groen op de figuur op de volgende badzijde) in eigendom van het waterschap. Directe afvoer van hemelwater op hoofdwatgangen, zonder vertraagde afvoer, is niet toegestaan. Afvoer van hemelwater op het hoofdstelsel dient daarbij te voldoen aan de landbouwkundige afvoer van ca. 1,2 l/sec.ha. De afvoer van hemelwater op het lokale watersysteem dient daarom vertraagd plaats te vinden. Hiervoor zullen maatregelen op het perceel ingepast moeten worden door bv. infiltratie in de bodem en/of berging in een eigen sloot met een overloop op de hoofdwatgang en zal ook op het perceel moeten worden. Opvang en/of infiltratie van hemelwater dient een bergend vermogen te hebben van 35 m² binnen het perceel.

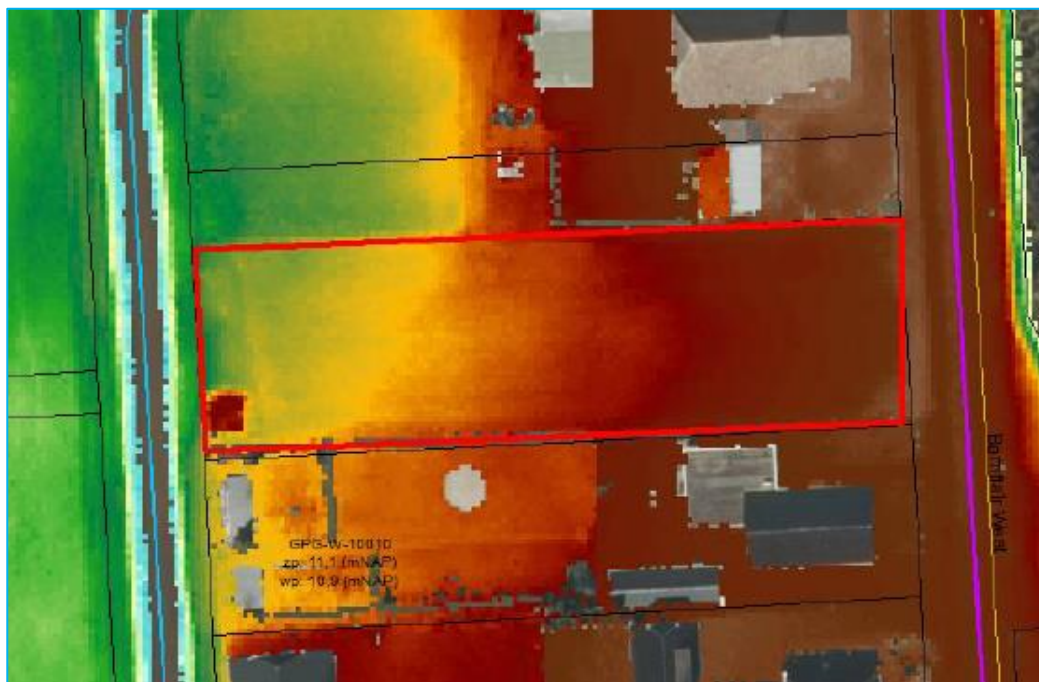
CPG-W-10000
SP-1.1 (WTP)

Bentley Wash

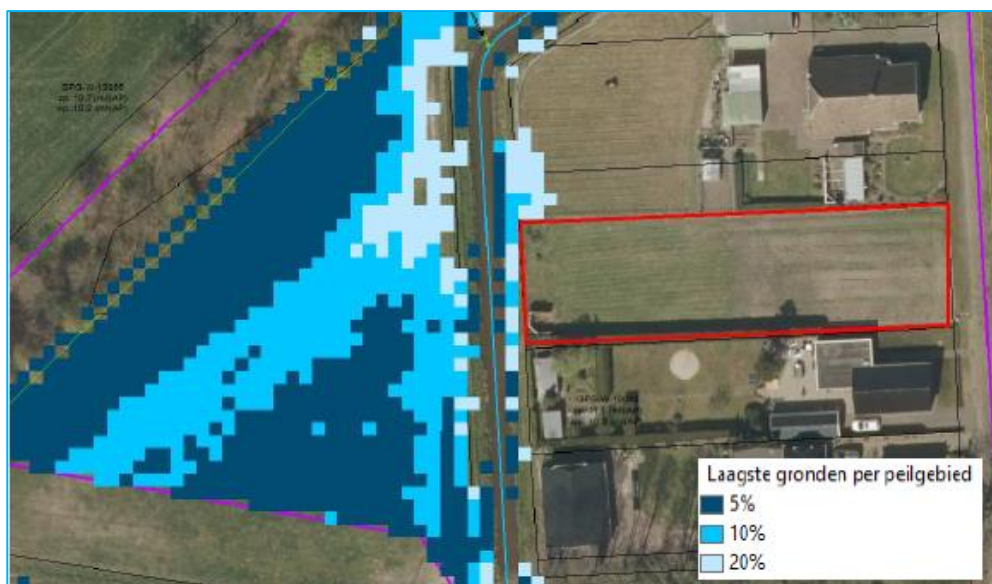
Ackerman Water

SPC-W-12000
SP-10.7 (WTP)

Uit de hoogtekaart (zie kaart hieronder) is op te maken dat de locatie van de woning op de hogere delen van het perceel liggen (rood/bruin) en deze voldoen aan de droogleggingsnorm. Naar het westen toe loopt het perceel af en worden de gronden natter (geel/groen).



Aan de westzijde van de hoofdwatgang liggen gronden die binnen het peilgebied tot de laagste gronden behoren en bij extreme neerslag situaties gevoelig zijn voor wateroverlast. Directe afvoer van hemelwater op de hoofdwatgang zou aan deze situatie bijdragen.



Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente zal hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, bepalen waar en hoe de 35 m³ aan waterbergend vermogen gerealiseerd zal gaan worden.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Ter plaatse is geen sprake van een zeekering of boezemkade, er is geen kans op overstroming te verwachten.

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er zal rekening worden gehouden met deze adviezen. Er zal richting de kopende partij aangegeven gaan worden door de gemeente dat het advies vanuit het waterschap inhoudt zo weinig mogelijk aan uitlogende materialen te gebruiken bij de bouw. Vrijkomend hemelwater dient in overleg met het waterschap plaats te vinden of dat op de achterliggende sloot mag worden afgevoerd en zo ja onder welke condities.

Op 26 april 2022 heeft het waterschap gereageerd op het plan. In aanvulling op het eerder afgegeven wateradvies worden de volgende aanvullingen aangegeven:

1. De gemeente geeft geen toestemming om hemelwater op het aanwezige gemengde stelsel te brengen. Dat betekent dat hemelwater alleen op de aanwezige hoofdwatgang langs de westzijde van het perceel kan worden gebracht. Dit kan ook alleen plaatsvinden door een vertraagde afvoer (landbouwkundige afvoernorm) aan te brengen vanaf de nieuw te realiseren verharde oppervlakken. Daarvoor dient op eigen terrein een voorziening worden gerealiseerd. Rechtstreekse afvoer van hemelwater, zonder vertraagde afvoer en/of berging op het perceel, wordt niet toegestaan.
2. Voor het brengen van hemelwater op de hoofdwatgang dient een melding plaats te vinden, conform de keur, bij het team Vergunningen van het waterschap. Als hierover duidelijkheid bestaat hoe en waar dit zal plaatsvinden, kan dit worden afgestemd en worden vastgelegd.

Met deze aanvullingen zal rekening gehouden gaan worden door de toekomstige bewoners.

4.10

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplan of wijzigingsplan procedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling,

Industrieterreinen) 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., immers hier is sprake van de bouw van maximaal 1 woning.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is ook voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5

Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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.

Vooroverleg

Op 19 april 2022 heeft de provincie gereageerd op het plan. Het plan geeft geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Vanuit het waterschap Hunze en Aa's is op 30 april 2021 de uitgangspuntennotitie ontvangen en vervolgens op 22 april 2022 nog eens een nadere reactie ontvangen en verwerkt in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de koppeling tussen de verbeelding en de regels

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Projectgegevens

Project : Barnflair West 76 ter Apel
Projectnummer : RB 30.172
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2302-vs01
Versie : 01
Datum : November 2023

Opdrachtgever

Gemeente Westerwolde

RooBeek Advies

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