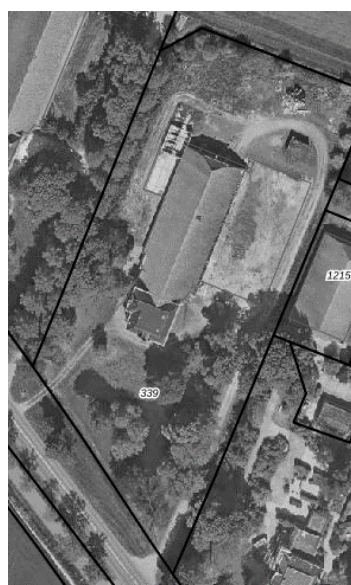


Bestemmingsplan Buitengebied,
Tjabbesstreek en Oosteinde 44



3 juli 2024	vastgesteld NL.IMRO.1950.BP2304-vs01	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
-------------	---	--

Inhoud

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Huidige en nieuwe situatie	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	10
3 Beleid	12
3.1 Rijk	12
3.2 Provincie	13
3.3 Gemeente	15
3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024	15
3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde	19
4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	21
4.1.1 cultuurhistorie	21
4.1.2 Archeologie	22
4.2 Geluid	23
4.3 Bodem	24
4.4 Milieuzonering	25
4.5 Ecologie	26
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Water	30
4.9 Besluit milieueffectrapportage	32
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Landschappelijke inpassing	33
4.12 Duurzaamheid	34
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

5.3 Participatie.....	36
6 JURIDISCHE TOELICHTING.....	37
6.1 Algemeen.....	37
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	37
5.3 Toelichting op de regels.....	37
BIJLAGEN	40
Bijlage I ontwikkelingsmogelijkheden provinciale maatwerkmethode ruimtelijk kader ontwikkeling locatie naast nr. 41	41
Bijlage II Bodemonderzoek	42
Bijlage III Archeologisch bureauonderzoek	43
Bijlage IIIA Inventariserend archeologisch veldonderzoek.....	44
Bijlage IV Ecologisch onderzoek.....	45
Bijlage V Stikstofonderzoek.....	46
Bijlage VIa,b Watertoets en -advies.....	47
Bijlage VII Verslag participatie.....	48

TOELICHTING



Ligging Tjabbesstreek en Oosteinde 44 te Blijham

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling zijn in de gemeente Westerwolde afspraken gemaakt voor de realisatie van een compensatiewoning in ruil voor de sloop van het gebouw en het vervallen van de manegefunctie bij een monumentaal pand aan het Oosteinde 44 te Blijham. De bouw van de compensatiewoning is op het perceel van de gesloopte manege niet wenselijk. Er is gekeken naar de mogelijkheden om de compensatie woning elders in het buitengebied te bouwen. Dat onderzoek heeft een perceel aan de Tjabbesstreek opgeleverd. Daar heeft tot 1960 een woning gestaan. De sloop van de manege heeft inmiddels plaatsgevonden.

Libau heeft op basis van de provinciale maatwerkmethode een ruimtelijk kader voor de ontwikkellocatie opgesteld. De hieruit voortvloeiende uitgangspunten van de kavelontwikkeling zijn de basis voor onderhavig initiatief. Initiatiefnemer is nu voornemens om het perceel naast Tjabbesstreek 41 in te richten met een woning met bijbehorende bouwwerken.



Figuur 1: aanzicht vanaf de weg op de desbetreffende percelen (*bron: google-earth*)

Onderhavig bestemmingsplan “Buitengebied – Tjabbesstreek en Oosteinde 44 Blijham” regelt het voorgenomen initiatief. Het plan bestaat uit twee deelgebieden: het perceel aan de Tjabbesstreek waar de nieuwbouw van een woning mogelijk wordt gemaakt en het perceel Oosteinde 44, waar de manegebestemming vervalt en dat eveneens een woonbestemming krijgt. Hierna wordt steeds gesproken van “plangebied”. Het plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de woonpercelen aangegeven met de woonbestemmingen en eventuele aanduiding(en). In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld. Tot slot wordt in deze toelichting aangetoond dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en wordt een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen aan het Oosteinde 44 en de Tjabbesstreek, tussen de woningen van Tjabbesstreek 41 en 48 te Blijham.

De locatie aan de Tjabbesstreek bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend als gemeente Wedde, Sectie I, nummers 1494 en 1495 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 7.910m². Aan de zuidoost en zuidwestkant van het perceel ligt een fietspad (van Blijham naar Oude Pekela). Het perceel zal vanaf de Tjabbesstreek worden ontsloten.

De locatie waar de reeds afgebroken manege heeft gestaan bevindt zich aan het Oosteinde 44, kadastraal bekend gemeente Wedde, sectie I, nummers 339, 1215 en 1216 en heeft een totaal oppervlakte van 15.940m². De manege had een oppervlakte van 1.000 m².

De Tjabbesstreek is een weg waar alleen bestemmingsverkeer komt en is gelegen in het buurtschap Tjabbesoord tussen de dorpen Blijham en Oude Pekela.



Figuur 2 percelen Tjabbesstreek

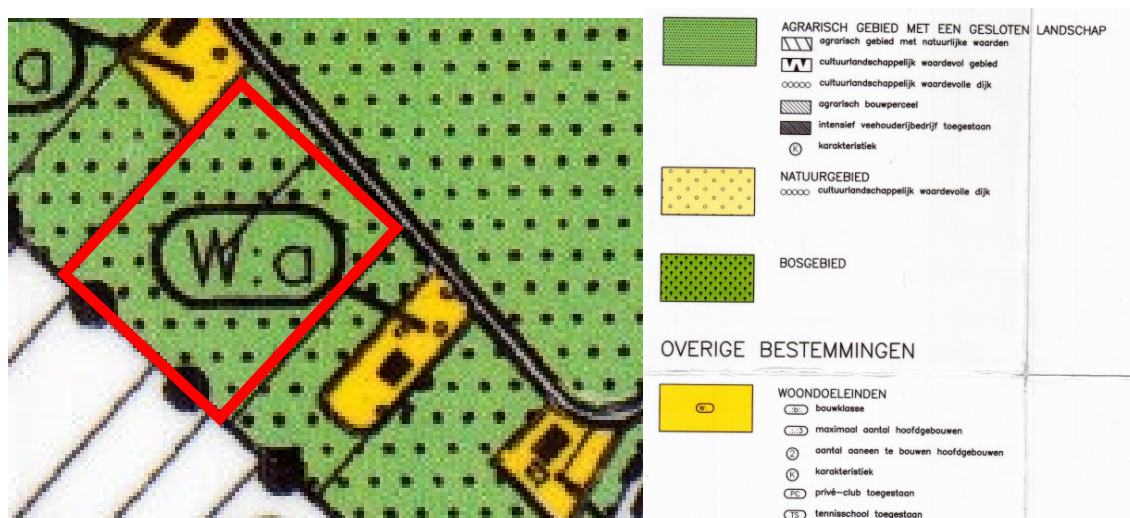


perceel Oosteinde 44

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerwolde (vastgesteld 23 februari 1999). De percelen aan de Tjabbesstreek hebben daarin de bestemming 'Agrarisch gebied met een gesloten landschap'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met daaraan ondergeschikt het behoud en herstel van het gesloten landschap, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages.

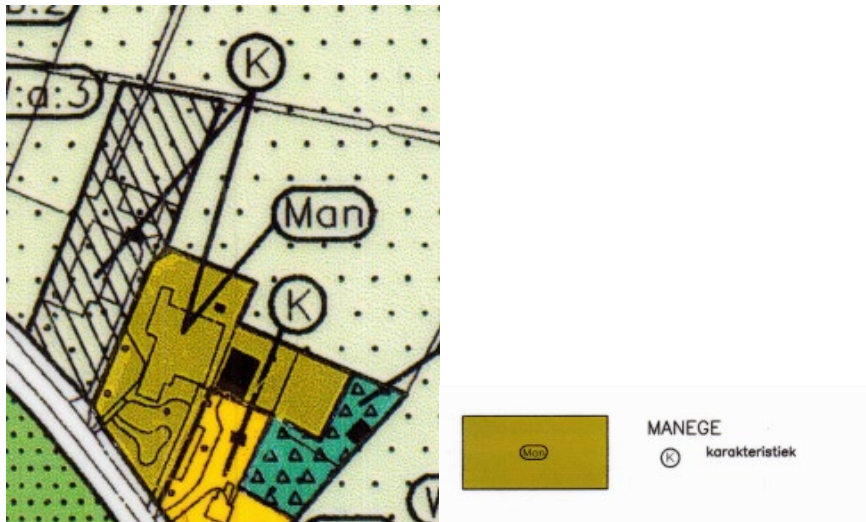
Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwperceel en ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien er hier geen sprake is van een bouwperceel en agrarische bedrijfsvoering is het plan strijdig met het bestemmingsplan "Buitengebied".



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan met rood omlijnd de percelen t.b.v. Tjabbesstreek 44

Het perceel aan het Oosteinde 44 heeft een manege bestemming. Bovendien is er sprake van een rijksmonument.

De manegebestemming zal vervallen en plaats maken voor een woonbestemming (Wonen-2).



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan ter hoogte van Oosteinde 44 (manege-bestemming)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

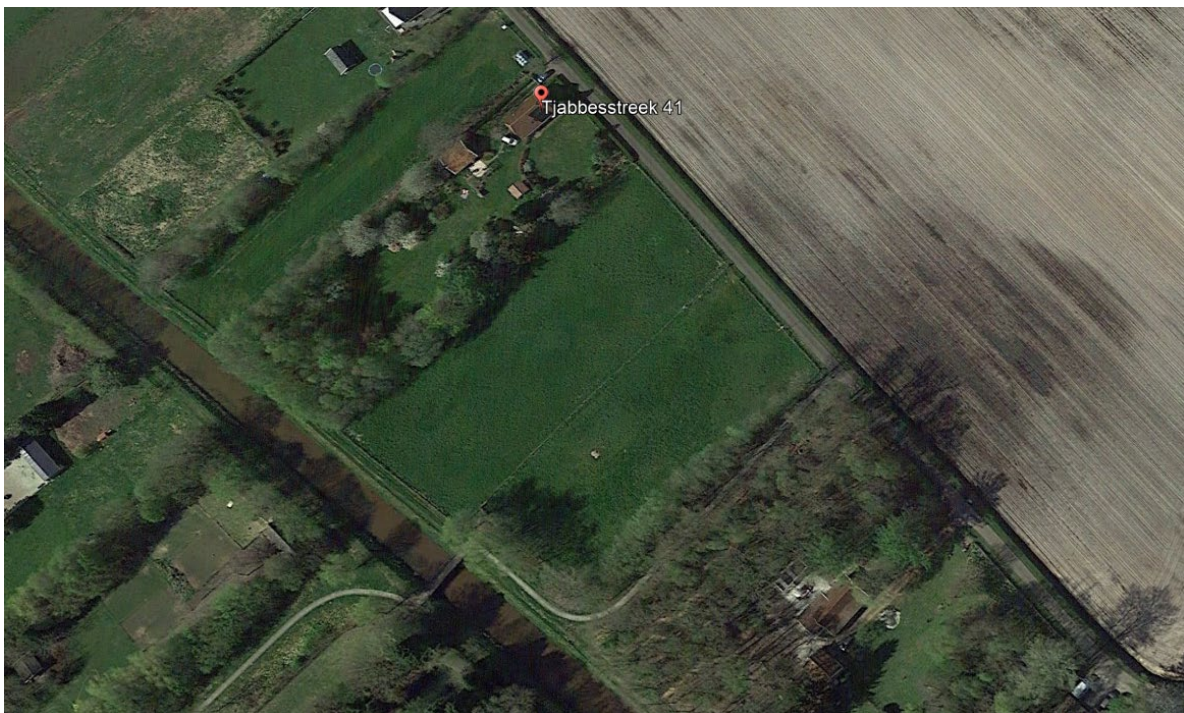
2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Beide delen van het plangebied zijn gelegen in het buitengebied van Blijham. Het perceel waar de afgebroken manege stond aan de noordoostkant en het perceel van de nieuw te bouwen woning aan de zuidwestkant.

Het plangebied aan de Tjabbesstreek bestaat uit weiland tussen woonpercelen en is gelegen in de buurtschap "Tjabbesoord". Aan de zuidwest- en zuidoostkant van het perceel ligt een fietspad.

Het perceel heeft nu een agrarische bestemming en er zijn geen bouwmogelijkheden.



Figuur 5: Bovenaanzicht van het plangebied (ten zuiden van Tjabbesstreek41)

In het deel van het plangebied aan de Oosteinde 44 was een manege, maar is op deze locatie niet wenselijk. Hier staat een monumentale villa-boerderij en daaraan was aan de zijkant een manege gebouwd en een schuur, met een oppervlakte van 1.000 m². Deze bijgebouwen waren als ontsierend aangemerkt en zijn inmiddels (deels) gesloopt. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de gesloopte bebouwing en de mogelijkheden om elders een woning terug te bouwen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.



Figuur 5a : woning Oosteinde 44 met daarachter de inmiddels gesloopte manege.

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Tjabbesstreek, dat nu grasland is, te gebruiken voor de woonfunctie.



Figuur 6: uitgangspunten kavelontwikkeling

De bestaande waterloop blijft behouden en het woonperceel zal landschappelijk worden ingericht met groen in de vorm van bomen. De oprit komt op de scheiding van de 2 percelen. Het noordelijke perceel blijft weiland.

Op het perceel aan het Oosteinde zal het monumentale pand blijven bestaan, maar vervalt de manegefunctie. Het gebouw waarin de rijhal was gevestigd is inmiddels gesloopt. Het perceel zal daarmee alleen de woonfunctie behouden.



Figuur 5: Monumentaal pand Oosteinde 44 Blijham (bron: Google earth, datum beeldmateriaal maart 2023)

3 **Beleid**

3.1 **Rijk**

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking 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 jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad in ruil van manege-bebouwing elders. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) 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.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

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 te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeente regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

De woning aan het Oosteinde 44 wordt van een bedrijfswoning een reguliere woning, aan de Tjabbesstreek wordt een woning toegevoegd. Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de provinciale omgevingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de ruil (elders) een woning te bouwen. Onderhavig plan is gebaseerd op deze regeling:

Artikel 2.13.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling

In afwijking van artikel [2.13.3](#) kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:

1. de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;
 2. de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing, zoals onder meer bepaald wordt door de schaal en maat, en de erfinrichting, passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld;
 4. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- b. de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om drie woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 3750 m² voor hergebruik niet geschikt of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing , mits:
1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
 2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd;
 3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
 4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing, zoals onder meer bepaald wordt door de schaal en maat, en de erfinrichting, passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld;
 5. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 7. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

In dit geval is het niet mogelijk om de nieuwe woning te bouwen op de 'slooplocatie'. De villa Oosteinde 44 betreft namelijk een rijksmonument.

Eveneens is de omstreeks 1900 aangelegde tuin van algemeen tuin historisch belang, als voorbeeld van een asymmetrisch aangelegde tuin in landschappelijke tuinstijl. Het complex is beeldbepalend gelegen aan de doorgaande weg van Blijham naar Bellingwolde en vormt in combinatie met de

eveneens beschermde buurpanden (Oosteinde 42 en 46) een fraai ensemble. Het is niet passend om binnen dit ensemble een 'moderne' woning te plaatsen.

Aangezien de ruimte-voor-ruimte-woning niet op het hetzelfde perceel wordt gebouwd dan waar de bebouwing wordt gesloopt, is gekeken naar de mogelijkheden voor de bouw van een woning aan de Tjabbesstreek.

Voor de Tjabbesstreek is de provinciale maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur (artikel 2.13.4, sub b, lid 6). Dit omdat de nieuw te bouwen wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing is gesloopt. Libau heeft in dit geval samengewerkt met het provinciaal bouwweerschap (Atelier Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap) en heeft ook akkoord bevonden. Naar aanleiding hiervan is door het Libau een rapportage gemaakt (zie bijlage I) waarin de mogelijkheden en uitgangspunten zijn opgenomen om een woning aan de Tjabbesstreek te realiseren.

Artikel 2.24.1 stilte en duisternis

Duisternis is een kernkarakteristiek van de provincie Groningen. In artikel 2.24.1 van de provinciale verordening staat dat in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied inzicht biedt in hoe met het aspect duisternis rekening is gehouden.

Met dit plan wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkarakteristiek duisternis. Er wordt alleen een woning mogelijk gemaakt en de bestaande woning Oosteinde 44 wordt herbestemd naar een reguliere woning. De woonfunctie gaat veelal niet gepaard met het maken van veel geluid. Aanvankelijk voorzag het ontwerpbestemmingsplan in het mogelijk maken van een paardenbak en van een bed and breakfast voor de woning aan de Tjabbesstreek. Door deze activiteiten uit het vastgestelde bestemmingsplan te halen is er sprake van minder geluid dan aanvankelijk de bedoeling was. Door het weghalen van de paardenbak uit het bestemmingsplan wordt tevens voorkomen dat hierbij lichtmasten kunnen worden gerealiseerd. Van lichthinder zal dan ook geen sprake zijn.

Voor de toevoeging van een woning aan de Tjabbesstreek dient ook gekeken te worden naar andere belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is. Deze zijn aangegeven op kaarten: door middel van kaartlagen wordt deze waarden aangegeven. Van belang zijn kaarten 4,5, 8 en 9:

Kaarten 4 en 5 geven aan dat er geen nieuwe helikopterhaven en windturbine is toegestaan in het plangebied aan de Tjabbesstreek. Kaarten 8 en 9 hebben betrekking op waterkering en normen voor bergings- en afvoercapaciteit van water. Deze zullen in het volgende hoofdstuk bij water verder worden uitgewerkt op basis van de resultaten en advies van het waterschap. Per saldo zal er minder verhard oppervlak komen, maar dit is wel op 2 verschillende locaties van het plangebied.

3.3 Gemeente

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.	Zeër 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



Figuur 6 Tjabbesoord

Tjabbesoord 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 koopwoning die naar verwachting in het middeldure segment wordt gebouwd als ééngezinswoning. 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.

Verder geldt dat in beginsel initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet zijn toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking hierna).

Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haar kernen. In principe moet éérst 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 Tjabbesoord geldt dat de zogeheten ‘structuurversterkende plekken’ de onbebouwde locaties zijn in het bestaande lint. Dat zijn de potentiële locaties voor de bouw van woningen. Het perceel is een gat in het lint.

Kijkend naar het type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in de bestaande structuren) 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, zie hiervoor ook bijlage 1, de provinciale maatwerkmethode.

Voor voorliggend plan geldt dat er sprake is van een solitaire nieuwe woning. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Deze welstandsnota biedt de welstandscommissie een beoordelingskader. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied zijn de criteria beschreven waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de

gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het vastgesteld welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandnota

De nieuwe bebouwing aan de Tjabbesstreek zal aan deze welstandscriteria moeten voldoen. Het monumentale pand aan het Oosteinde 44 zal voorlopig niet worden verbouwd en alleen gebruikt worden om in te wonen. Voor een eventuele wijziging van het monumentale pand is een monumentale omgevingsvergunning benodigd.

4 Omgevingsaspecten

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 hierop ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 cultuurhistorie

Aangezien de monumentale bebouwing aan het Oosteinde blijft gehandhaafd en er alleen gebouwd zal worden aan de Tjabbesstreek zal hier alleen worden onderzocht of de cultuurhistorische en archeologische waarden aan de Tjabbesstreek niet worden aangetast door toevoeging van een woning met bijbehorende bebouwing en inrichting.

De Tjabbesstreek is gelegen tussen de oude nederzetting Westeinde en de Bouwte. De huidige landschappelijke structuren zijn ontstaan door veenontginning. De locatie bevindt zich in het deel waar de ontginning van richting verandert.

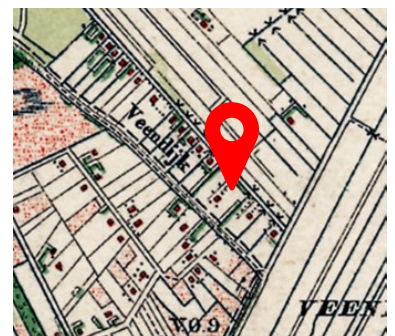
De buurtschap is vanaf 1875 geleidelijk ontstaan. Het begin werd gemaakt met de verkoop van de grond aan 7 arbeiders, die hier elk hun eigen huis bouwden. De bebouwing bevindt zich alleen aan de zuidkant van de weg. De percelen aan de Tjabbesstreek worden in zuidwestelijke richting begrensd door de Veensloot. Hier ligt ook de gemeentegrens.

Op de kaart uit 1909 is verder te zien dat er toen bebouwing heeft gestaan op de plek van het initiatief. Ontsloten via een oprit heeft er vermoedelijk een arbeiderswoning midden op het perceel gestaan.

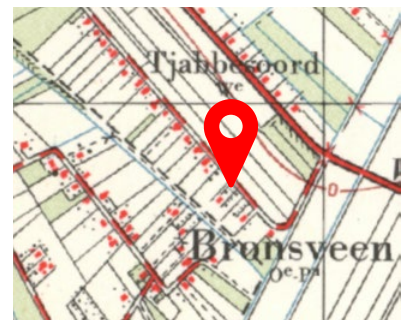
In de jaren '60 is de Kentersweg, een verbindingsweg naar Wedde, aangelegd. Hierdoor kreeg de Tjabbesstreek een ondergeschikte rol voor de ontsluiting van het gebied.

Tot in de jaren '70 vindt een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaats. Vanaf de jaren '70 zien we het aantal woningen weer afnemen. Ook de woning op het perceel van het initiatief is in deze periode gesloopt.

Sinds 2010 is de Tjabbesstreek weer gewild als woonlocatie en worden er opnieuw woningen gebouwd. Het voorliggende initiatief volgt deze trend. Een extra kwaliteit voor het woongebied is het fietspad richting oude Pekela. Deze loopt over de enige brug over de Veensloot, gelegen bij de meest zuidelijke hoek van het perceel.



1909



1961



2020

4.1.2 Archeologie

Op de archeologische monumentenkaart uit 2014 is voor de het plangebied aan de Tjabbesstreek geen archeologische waarde aangegeven. Libau heeft echter aangegeven dat bij bouwplannen groter dan 100m² een archeologisch onderzoek nodig is.

Onderhavig plan is gebaseerd op toevoeging van een woning met bijbehorende bouwwerken aan de Tjabbesstreek en zal een gezamenlijk oppervlak hebben dat groter is dan 100m².

In december 2022 heeft Laagland Archeologie een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd aan de Tjabbesstreek 41 ong. te Blijham (rapport 1037). In dit onderzoek is aangegeven dat het plangebied in het Drentse Zandgebied ligt. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een vlakte met ten dele verspoelde dekzanden of löss. Tussen 2750 v.Chr. en 1500 v.Chr. is het hele plangebied bedekt geraakt met veen. Dit veen heeft zich tot circa 1850 kunnen handhaven. Op het AHN is te zien dat het plangebied zich tegen een verhoging in het landschap bevindt. Ook is te zien dat het noordoostelijke deel van het plangebied bijna een meter lager ligt dan het zuidwestelijke deel.

Bodemkundig ligt het gebied in een transitie van vier zones. Het meest oostelijke deel van het plangebied ligt in een zone met moerige podzolgronden met veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag. Deze gaat naar het westen over in een moerige eerdgrond die vervolgens weer overgaat in een gooreerdgrond. In het meest zuidwestelijke puntje van het plangebied ligt mogelijk nog een veldpodzolgrond. Het gaat hier om overwegend natte gronden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten bekend. In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als heide. Rond 1908 verschijnt bebouwing in het plangebied en haar directe omgeving. Rond 1971 is de bebouwing in het plangebied verdwenen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting voor alle archeologische perioden. Het plangebied ligt op overwegend natte zandgronden die richting het zuidwesten iets hoger en minder nat worden maar nog steeds te nat voor bewoning en landbouw. Verder ligt het plangebied tegen een verhoging, mogelijk dekzandrug, aan. Voor zover steentijdbewoning voorkwam, dan zijn resten hiervan vooral op de hogere delen van deze dekzandrug te verwachten. Tussen 2750 v.Chr. en 1500 v.Chr. is het hele plangebied bedekt geraakt met veen en was het terrein nagenoeg onbewoonbaar. Op de kadastrale kaart van 1832 is het plangebied aangegeven als heide en pas in 1908 verschijnt in historische tijden bebouwing in het plangebied. Mogelijk zijn nog resten van deze bebouwing in het plangebied aanwezig.

Om hierover zekerheid te verkrijgen is, op basis van het nader advies van het Libau, inventariserend veldonderzoek (verkennde en karterende fase) uitgevoerd, rapportnummer 1225.

Het uitgevoerde verkennde booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennde boringen gezet. In dit stadium is verkennd booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Het karterend booronderzoek heeft tot doel archeologische vindplaatsen op te sporen. Hiertoe zijn verspreid in het toegankelijke deel van het plangebied karterende boringen gezet. Relevante lagen van de boorkernen zijn gezeefd op archeologische indicatoren. In dit stadium is karterend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Tijdens het verkennende booronderzoek is in de meeste boringen een intacte podzolbodem onder een verstoord pakket aangetroffen. Op basis van de boringen wordt aangenomen dat in het plangebied overwegend sprake is van een moerige podzolbodem met veenkoloniaal dek. In een aantal boringen is vermoedelijk een veldpodzolbodem gezien. De karterende boringen op de nieuwbouwlocaties hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Aangenomen wordt dat op die locaties geen vindplaats aanwezig is. Nader onderzoek op die locaties wordt daarom niet aanbevolen. Voor wat betreft het resterende deel van het plangebied kunnen vindplaatsen niet worden uitgesloten. Mocht hier in de toekomst nog bodemverstoring zijn voorzien, dan adviseren we hier alsnog karterend booronderzoek te laten uitvoeren.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Westerwolde.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

Aangezien er op het Oosteinde 44 geen nieuwe bebouwing komt is op die locatie geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

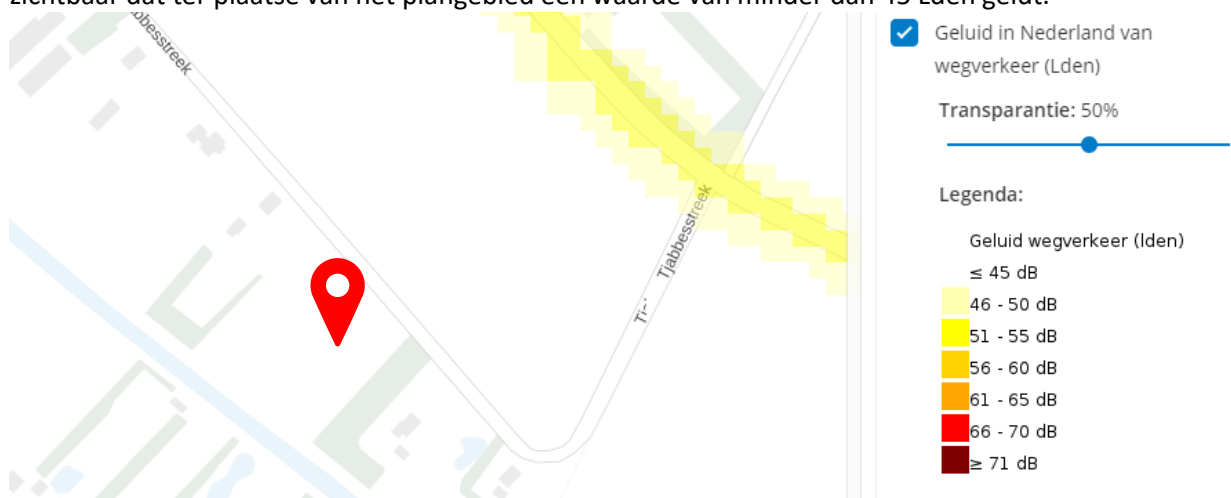
De genoemde onderzoeken zijn respectievelijk als **bijlage III en IIIA** bij deze toelichting gevoegd.

4.2 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 Tjabbesstreek is een smalle asfaltweg waar een maximumsnelheid van 80km/uur geldt en waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van maakt. Doordat de Tjabbesstreek zo smal is (circa 3,5 m) is de snelheid beperkt (zal meestal veel lager zijn dan de toegestane 80 km/uur). Gezien de zeer geringe verkeersintensiteit is in het bestemmingsplan Buitengebied uitgegaan van ontheffing van de zone voor dergelijke plattelandswegen in het buitengebied.

Bovendien is op de kaart “geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)” (zie onderstaande figuur) zichtbaar dat ter plaatse van het plangebied een waarde van minder dan 45 Lden geldt.



Figuur 8: Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) ter hoogte van plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Op het perceel aan het Oosteinde 44 verandert er niets aan de woonsituatie ten opzichte van het geluidsaspect.

Akoestisch onderzoek is voor onderhavige ontwikkelingen niet noodzakelijk.

4.3 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. Dit laatste is bij woningen het geval.

Ter plaatse van het plangebied aan de Tjabbesstreek waar een nieuwe woning zal worden gerealiseerd is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek (d.d. 1 september 2022, projectnummer 22KL233) dat als bijlage II bij dit bestemmingsplan is toegevoegd. Voor het perceel aan het Oosteinde 44 zijn er geen veranderingen ten behoeve van het wonen en is geen nader bodemonderzoek vereist.

In het uitgevoerde bodemonderzoek voor de locatie aan de Tjabbesstreek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonsters MM1 (0,0-0,5 m-mv) en MM2 (0,5-1,5 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan kobalt, barium, zink, nikkel, koper en cadmium geconstateerd.

Op basis van het bodemonderzoek zijn er de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Op de locatie zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.
- Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Aangezien de woonsituatie op het perceel aan het Oosteinde 44 niet veranderd is een bodemonderzoek hier niet van belang.

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Onderhavig plangebied aan de Tjabbesstreek is gelegen in een woongebied en grenst aan bestaande woningen. Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

De locatie aan het Oosteinde zal door onderhavige ontwikkeling een woonfunctie krijgen in plaats van de manegebestemming. Op het perceel naast Oosteinde 44 is echter een agrarisch bedrijf gevestigd, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Dit bedrijf mag door de bestemmingswijziging niet in haar bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. De woning ligt op slechts 20 meter van het agrarisch bedrijfsperceel en op 100 meter van de dichtstbijzijnde veestal. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de gebouwen van het agrarisch bedrijf zijn er qua ruimte niet dicht bij de woning. Op basis hiervan wordt ervan uitgegaan dat het bedrijf niet extra zal worden beperkt in haar huidige bedrijfsvoering.

Spruitzone gewasbeschermingsmiddelen

Jurisprudentie wijst uit dat in principe rekening moet worden gehouden met een afstand van 50 meter, de zogenaamde spuitzone, tussen een gevoelige functie, waaronder een woning, en agrarisch gebied waarop gewassen mogen worden geteeld die met gewasbeschermingsmiddelen bespoten kunnen worden. In dit geval grenzen de gronden van het plangebied aan de Tjabbesstreek aan het agrarisch gebied. Het geldende bestemmingsplan verbiedt niet de teelt van gewassen die bespoten kunnen worden. In de huidige situatie is hiervan echter geen sprake en gelet op dit gebruik valt ook niet te verwachten dat hiervan in de toekomst sprake zal zijn. Daarnaast zijn er in het Activiteitenbesluit voorwaarden opgenomen die zien op de drift van gewasbestrijdingsmiddelen, type (kant)spruitdoppen, afstand tot de watergang, windsnelheid enzovoorts. Gelet op deze aspecten is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plangebied veilig kan worden gebruikt voor de woonfunctie.

4.5 Ecologie

4.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming 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 omgevings-vergunningen.

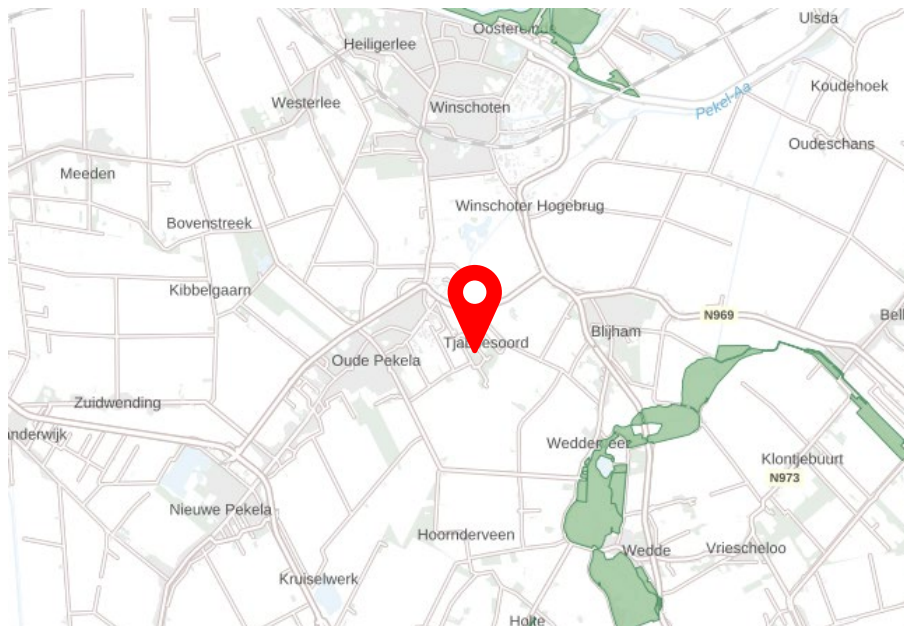
Op de locatie aan het Oosteinde 44 zal de bedrijvigheid afnemen en is de gebieds- en soortenbescherming niet aan de orde. De bebouwing is reeds gesloopt, dus ook daar hoeft op basis van dit plan niet meer naar gekeken te worden. Met betrekking tot de percelen van het plangebied aan de Tjabbesstreek geldt het volgende:

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. De locatie aan de Tjabbesstreek van het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "Liefthingsbroek" ligt op ongeveer 12 kilometer van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde "natuur" dat onderdeel uitmaakt van het NatuurNetwerkNederland ligt op bijna 3 kilometer van het plangebied.



Figuur 9: ligging NNN (groen) ten opzichte van plangebied (www.atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) of Natura2000. Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft graspercelen, waarvan één als woonperceel zal worden gebruikt in de toekomstige situatie. De andere zal als weiland in gebruik blijven.

In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. Het plangebied is nu weiland. De bestaande bomen zullen blijven bestaan, er worden geen sloten gedempt en er zijn geen gebouwen die gesloopt zullen worden. Er is geen verder ecologisch onderzoek nodig en er wordt vanuit gegaan dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

- **Algemene broedvogels**

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden komen waarschijnlijk vogels tot broeden waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze moet tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar

habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief aan de Tjabbestreek niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna. De situatie aan het Oosteinde 44 verandert ecologisch gezien niet meer (de te slopen bebouwing is reeds gesloopt) en vergt geen nader ecologisch onderzoek.

4.5.2 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij voorliggend plan gaat het om de bouw van slechts 1 woning aan de Tjabbesstreek. Deze woning wordt gasloos gebouwd en het perceel wordt voorzien van zonnepanelen. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefthingsbroek'.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voor dit initiatief geldt dat er sprake is van 1 woning op een afstand van 12 kilometer van een Natura2000-gebied. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied. Bovendien zal op de locatie aan het Oosteinde 44 de manegefunctie vervallen en veranderen in een woonfunctie. Deze verandering zal minder stikstofuitstoot tot gevolg hebben.

Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6 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.

Aan het Oosteinde wordt reeds gewoond hetgeen ook in de nieuwe situatie het geval zal zijn en zal deze ontwikkeling geen extra voertuigbewegingen met zich meebrengen. De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van een extra woning aan de Tjabbesstreek wordt geschat

op maximaal 7 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vrachtverkeer is. In de rekentool zijn 7 voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van één extra woning zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Bovendien zal op de locatie aan het Oosteinde de manegefunctie veranderen in een woonbestemming. Deze woonbestemming zal minder en lichtere verkeersbewegingen met zich meebrengen dan de manege-functie. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 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. Op het perceel aan het Oosteinde 44 verandert er ruimtelijk niets (sloop heeft reeds plaatsgevonden en de woning blijft woning) en externe aspecten hebben geen invloed op de functieverandering daar. Voor het perceel aan de Tjabbesstreek waar een woning wordt toegevoegd zijn de externe veiligheidsaspecten wel van belang.



Figuur 10: Uitsnede “veilige omgeving” ter hoogte van het perceel Tjabbesstreek 44 te Blijham (www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de risico's volgens de kaart “veilige omgeving” zoals is opgenomen in de atlas leefomgeving is gebleken dat in de omgeving van het plangebied aan de Tjabbesstreek zich twee buisleidingen bevinden:

- Aardgasleiding NEN 3650-leiding N-523-50, beheerd door de Gasunie, op circa 140 meter en
- Aardgasleiding NEN 3650-leiding NM-000178, beheerd door de NAM, op circa 180 meter

Voor beide aardgastransportleidingen geldt dat er geen risico-effect bevolking is opgenomen.

Verder zijn er geen risicovolle transportroutes in de omgeving van de Tjabbesstreek. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woning bevinden zich tevens geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op circa 1200 meter en is een hoofd procesinstallatie voor de aardolie- en aardgaswinning van de NAM. Gezien de afstand en de ligging buiten het invloedsgebied van deze installatie, vormt deze geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Tenslotte blijkt uit deze “veilige omgeving”-kaart dat het perceel is gelegen in een gebied met een risico op een aardbeving. In de bouwconstructie zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van onderhavig plan brengt dit aspect verder geen beperkingen met zich mee.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Onderhavig plan betreft het realiseren van een woning in het agrarisch gebied in ruil van de sloop van voormalige agrarische (manege) bebouwing.

De sloot langs het fietspad blijft behouden. Indien gewenst kunnen oorspronkelijke sloten worden hersteld of een greppel of wadi voor buffer van stevige regenbuien worden aangelegd.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (zie bijlage VIa, d.d. 12-1-2023). Het voornemen betreft een wijziging, zodat er een woning kan worden gebouwd. Het verhard oppervlak in het buitengebied zal hiertoe toenemen met maximaal 500 m². Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld, zoals is opgenomen in bijlage VIb van dit plan.

- **Waterkwantiteit**

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

- **Hoofdwatgang**

Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatgangen zal in onderhavig plan vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden
Bij de Tjabbesstreek zal langs de hoofdwatgang een obstakelvrije zone in acht worden genomen van 5 meter, vanaf de insteek hoofdwatgang, conform de Keur

- **Verhardingstoename**

Als in het plan het verharde oppervlak toeneemt boven de compensatiedrempel; in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan is compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer en/of infiltratie aan de orde.

Het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating op het toekomstige woonperceel aan de Tjabbesstreek neemt toe met maximaal 300 m² aan bebouwing en daarnaast zal er nog erfverharding worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van waterdoorlatend materiaal. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Bij het indienen van dit plan is de toename aan verhard oppervlak aan circa 500 m² van belang. Dit blijft ruim onder de drempel van 1500 m² die geldt voor het buitengebied.

Bovendien neemt op de percelen aan het Oosteinde 44, die bij dit bestemmingsplan horen, de verharding af.

- **Scheiden schoon hemelwater en vuilwater**

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

In onderhavig plan zal hemelwater niet direct worden afgevoerd op de hoofdwatgang van het waterschap langs de zuidwestzijde van het perceel.

- **Grondwaterstand en ontwateringsdiepte** Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv.

Om geen overlast te ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte zal hier rekening mee worden gehouden in het ontwerp van de woning.

- **Waterkwaliteit**

Vervuiling van het oppervlaktewater zal 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 vervuult is geraakt zal gescheiden worden afgevoerd, of wordt gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

- **Aanvullende belangen waterschap**

Het plan ligt in een gebied waar sprake is van één of meer oorzaken van bodemdaling. Het waterschap adviseert om hier rekening mee te houden bij het verder uitwerken van het plan.

Voor alle voor dit plan relevante water gerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), zal het waterschap geïnformeerd worden en worden betrokken en hierin is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in die zin dat de woning aan de Tjabbesstreek niet mag worden bebouwd voordat de vereiste watercompensatie is gerealiseerd.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een functieverandering van een perceel en de realisatie van slechts één extra woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

De regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde (vastgesteld door de gemeenteraad op 2-11-2022) zijn in de regels van dit plan opgenomen.

Dit betekent dat er in voldoende mate op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor parkeren. Dit wordt beoordeeld op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen, dan wel bepaald aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren.

Voor een vrijstaande woning geldt de norm dat er ruimte op eigen erf dient te zijn voor 2 auto's.

Voor het perceel aan het Oosteinde verandert er niets aan de verkeers- en parkeersituatie. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's op dit erf.

Voor de nieuwe woning aan de Tjabbesstreek is aanleg van één nieuwe ontsluiting vanaf de Tjabbesstreek nodig. Deze komt, vergelijkbaar met de inrit van de woning die er tot circa 1960 heeft bestaan, tussen perceel 1494 en 1495 te liggen.

De hoeveelheid nieuwe verharding wordt beperkt tot een noodzakelijk minimum voor behoud van de groene uitstraling en het infiltreren van regenwater. Voor de oprit en andere verharding zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende materialen/ halfverharding zoals gebakken klinkers, flinten en/of grind om wateroverlast bij stevige buien te voorkomen.

Er komt voldoende ruimte voor parkeren (voor in ieder geval 2 auto's) op eigen kavel. Indien er voor een carport wordt gekozen krijgt deze een logische plek achter de woning (als een verlenging van het woonvolume en daarmee architectonisch verbonden aan het hoofdgebouw).

De nieuwe woning zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.11 Landschappelijke inpassing

Het perceel aan het Oosteinde 44 is reeds landschappelijk ingepast op basis van de huidige situatie.

Het perceel aan de Tjabbesstreek zal wel goed moeten worden ingepast aangezien hier sprake is van toevoeging van een woning in een nu nog agrarisch gebied. Het perceel is gelegen in een woonlint dat bestaat uit afwisseling van besloten percelen (bebouwing en soms bosschages met open weiden en doorzichten. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door smalle blokverkaveling haaks op de ontsluitingsweg. Bij de landschappelijke inpassing van het plangebied worden deze kenmerken gerespecteerd en zal bij de landschappelijke invulling van het plan rekening worden gehouden met de volgende punten:

- De sloot langs het fietspad blijft behouden.
- Indien gewenst mogen oorspronkelijke sloten worden hersteld of een greppel of wadi voor buffer van stevige regenbuien worden aangelegd.
- Bij de woonkavel past aan de Tjabbesstreek een begrenzing met een haag en voor kavel 1494 (de open weide) kan het bestaande hek worden behouden.
- De haag ter begrenzing van de woonkavel bestaat uit verschillende inheemse soorten voor meer biodiversiteit. Deze haag scheidt ook het voorerf van het achtererf en kan voor privacy ook in de diepterichting van het woonperceel worden geplaatst.
- Een vrijstaande inheemse boom markeert de inrit.
- In de tuin zorgen (fruit)bomen voor een kleinschalige indeling en schermen het tuinhuis af van inkijk vanuit de weg.

- In het verlengde van de inrit houdt een dubbele bomenrij van streekeigen bomen de oorspronkelijke verkaveling afleesbaar.
- Het grasveld leent zich voor de aanleg van een boomgaard.



Figuur 7: uitgangspunten en landschappelijke inrichting kavelontwikkeling

Door bij de inrichting van het plangebied aan te sluiten bij bovenstaande punten, is het plan landschappelijk inpasbaar in de omgeving van het woonlint. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan juridisch is gewaarborgd.

4.12 Duurzaamheid

De woning zal (zoals wettelijk vereist) gasloos worden gebouwd. Bij toepassing van aardwarmte zullen er warmtepompen in de nieuwbouwplannen worden opgenomen. En bij toepassing van luchtwarmtepompen zullen de buitenunits uit het zicht vanuit de openbare ruimte worden geplaatst.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. 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 met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen. Tevens zal er een (mogelijk) anterieure overeenkomst worden gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Voorafgaande hieraan is het plan voorgelegd aan de vaste overlegpartners, het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Groningen. Het waterschap heeft bij e-mail d.d. 18 juli 2023 aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

De provincie Groningen heeft bij brief d.d. 3 augustus 2023 gereageerd. Zij hebben de volgende opmerkingen:

1. Advies archeologie

Geadviseerd wordt om een archeoloog (bijvoorbeeld Libau) kritisch naar het archeologisch bureauonderzoek voor Tjabbesstreek 41 te laten kijken. Het plangebied ligt op de flank van een dekzandrug. Ook liggen in een deel van het plangebied volgens de bodemkaart veldpodzolgronden. In de toelichting wordt gesteld dat deze gronden in de prehistorie te nat waren voor bewoning. De juistheid van deze conclusie wordt door mij betwijfeld.

Antwoord:

op basis van het nader advies van het Libau is een inventariserend veldonderzoek (verkennde en karterende fase) uitgevoerd, rapportnummer 1225, bijlage IIIA bij deze toelichting.

Het uitgevoerde verkennde booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennde boringen gezet. In dit stadium is verkennd booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Het karterend booronderzoek heeft tot doel archeologische vindplaatsen op te sporen. Hiertoe zijn verspreid in het toegankelijke deel van het plangebied karterende boringen gezet. Relevante lagen van de boorkernen zijn gezeefd op archeologische indicatoren. In dit stadium is karterend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Tijdens het verkennde booronderzoek is in de meeste boringen een intacte podzolbodem onder een verstoord pakket aangetroffen. Op basis van de boringen wordt aangenomen dat in het plangebied overwegend sprake is van een moerige podzolbodem met veenkoloniaal dek. In een aantal boringen is vermoedelijk een veldpodzolbodem gezien. De karterende boringen op de nieuwbouwlocaties hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Aangenomen wordt dat op die locaties geen vindplaats aanwezig is. Nader onderzoek op die locaties wordt daarom niet aanbevolen. Voor wat betreft het resterende deel van het plangebied kunnen vindplaatsen niet worden uitgesloten. Mocht

hier in de toekomst nog bodemverstoring zijn voorzien, dan wordt geadviseerd hier alsnog karterend booronderzoek te laten uitvoeren.

2. Advies Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap

In de toelichting is onvoldoende gemotiveerd waarom de bouw van een woning op het perceel aan het Oosteinde uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. (zie artikel 2.13.4 onder b.2 van de Omgevingsverordening).

Antwoord:

De villa Oosteinde 44 betreft een Rijksmonument. Eveneens is de omstreeks 1900 aangelegde tuin van algemeen tuin historisch belang, als voorbeeld van een asymmetrisch aangelegde tuin in landschappelijke tuinstijl. Het complex is beeldbepalend gelegen aan de doorgaande weg van Blijham naar Bellingwolde en vormt in combinatie met de eveneens beschermde buurpanden (Oosteinde 42 en 46) een fraai ensemble. Het is niet passend om binnen dit ensemble een ‘moderne’ woning te plaatsen.

b. De uitkomsten van het maatwerktraject en het erfinrichtingsplan niet consequent overgenomen in de regels. Dat moet alsnog gebeuren.

Antwoord:

De regels zijn nader aangescherpt ten aanzien van de bouw- en oppervlaktematen. In de regels was al een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de uitvoering van het erfinrichtingsplan juridisch is geborgd.

5.3 Participatie.

Voorafgaand aan het procedure brengen van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de direct omwonenden van de te bouwen woning aan de Tjabbesstreek. Op één bewonder na hebben de overige omwonenden verklaard geen bezwaren tegen de planvorming te hebben. Het verslag hiervan is als **bijlage VII** bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 26 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in een separate “Nota beantwoording zienswijze behorend bij bestemmingsplan Buitengebied, Tjabbesstreek en Oosteinde 44” Deze nota is als bijlage VIII bij deze toelichting gevoegd.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Buitengebied – Tjabbesstreek en Oosteinde 44 Blijham dient rechts zeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze

regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

Artikel 1

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogten en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 Wonen - 1

Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de woonfunctie en de bouw van maximaal één extra vrijstaande woning aan de Tjabbesstreek en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen.

Het hoofdgebouw en het tuinhuisje dienen in het bouwvlak gerealiseerd te worden.

Artikel 4 Wonen – 2

Deze woonbestemming is bedoeld voor het perceel aan het Oosteinde 44. Hier blijft de bestaande woning (rijksmonument) behouden, de regels zijn hier ook op toegespitst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 5

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

Artikel 6

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel 9 het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 10 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Tjabbesstreek/Oosteinde.

BIJLAGEN

Bijlage I ontwikkelingsmogelijkheden
provinciale maatwerkmethode ruimtelijk kader ontwikkeling locatie naast nr. 41

Bijlage II Bodemonderzoek

Bijlage III Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage IIIA Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage IV Ecologisch onderzoek

Bijlage V Stikstofonderzoek

Bijlage VIa,b Watertoets en -advies

Bijlage VII Verslag participatie