

Bestemmingsplan Ter Apelkanaal, Jipsingboermussel 63A

31 januari 2024	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
-----------------	-------------	--

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Huidige en gewenste situatie	6
1.4 Huidige planologische situatie	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Ruimtelijke en functionele aspecten plangebied	7
2.1 Ruimtelijke aspecten plangebied	7
2.2 Functionele aspecten	7
3 Beleid	8
3.1 Rijk	8
3.2 Provincie	8
3.3 Gemeente	10
4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	13
4.2 Geluid	13
4.3 Bodem	14
4.4 Milieuzonering	15
4.5 Ecologie	15
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Water	19
4.9 Besluit milieueffectrapportage	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6 Juridische toelichting	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Verbeelding	22
6.3 Regels	22
Bijlagen bij de toelichting	24

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek.....	25
Bijlage 2	Verkennd Bodemonderzoek.....	26
Bijlage 3	Stikstofberekening.....	27
Bijlage 4	Watertoets.....	28
R E G E L S		29
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Artikel 2	Wijze van meten.....	34
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS.....	35
Artikel 3	Wonen – Lint 1	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	40
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	40
Artikel 5	Algemene bouwregels	40
Artikel 6	Algemene gebruiksregels.....	40
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 8	Overige regels.....	43
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	45
Artikel 9	Overgangsrecht.....	45
Artikel 10	Slotregel.....	45

TOELICHTING



Ligging Jipsingboermussel te Ter Apelkanaal

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Aan de Jipsingboermussel, in het lint van Ter Apelkanaal, is een onbebouwde open ruimte tussen de woningen op de percelen Jipsingboermussel 63 en Jipsingboermussel 64. Deze ruimte maakt onderdeel uit van het erf van de voormalige boerderij (nu woning) op nummer 64. Initiatiefnemer is voornemens dit perceel te herontwikkelen en op het onbebouwde stuk (de open ruimte) tussen de twee bestaande woningen een vrijstaande woning te realiseren. Hiertoe zal het perceel worden gesplitst.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt op het betreffende perceel de mogelijkheid geboden tot het realiseren van een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag met kap.



Figuur 1: vooraanzichten perceel aan de Jipsingboermussel (tussen Jipsingboermussel 63 en 64) (Bron: google earth)

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat een deel van het perceel aan de Jipsingboermussel 64, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, Sectie G, nummer 7915).



Figuur 2: plangebied

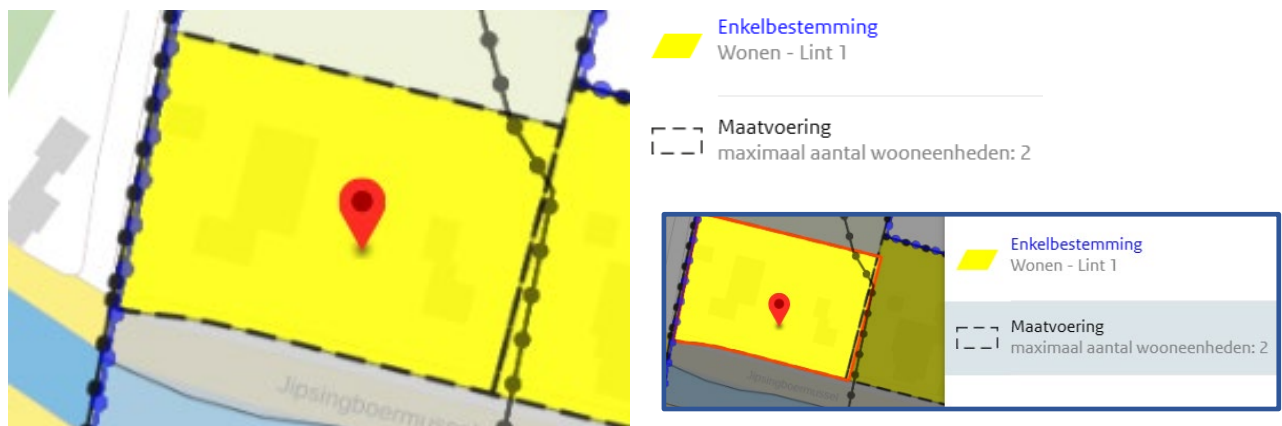
1.3 Huidige en gewenste situatie

Het plangebied, een deel van het perceel Jipsingboermussel 64 is gelegen aan de rand van het lint van Ter Apelkanaal (gemeente Westerwolde). Het perceel is nu in gebruik als onverhard “erf” en maakt onderdeel uit van de woning op nummer 64.

Initiatiefnemer is voornemens een deel van het perceel te verkopen met het doel daar een vrijstaande woning te mogen realiseren.

1.4 Huidige planologische situatie

Het desbetreffende perceel aan de Jipsingboermussel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan De Linten (vastgesteld 18 december 2012). Hierin heeft het perceel de bestemming “Wonen – Lint 1” met daarnaast nog een maatvoeringsaanduiding “maximaal aantal wooneenheden 2”.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “De Linten” ter hoogte van plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De voor “Wonen – Lint 1” bestemde gronden zijn bestemd voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken. Voor het maatvoeringsvlak waarop Jipsingboermussel 63 en 64 gelegen zijn, geldt een maximum van 2 wooneenheden.

Het bouwen van een extra woning op in dit “maatvoeringsvlak” is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “De Linten”.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning op een perceel gelegen tussen Jipsingboermussel 63 en Jipsingboermussel 64 te Ter Apelkanaal.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 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 Ruimtelijke en functionele aspecten plangebied

2.1 Ruimtelijke aspecten plangebied

Het plangebied maakt nu onderdeel uit van het huisperceel van Jipsingboermussel 64. Verder is het hele lint ter hoogte van het plangebied opgevuld met bebouwing en bomen. Het straatbeeld van de Jipsingboermussel wordt verder bepaald door voormalige “boerderijtjes” en woningen in de vorm van één bouwlaag met kap en de voorgevels naar de weg gekeerd.

Realisatie van een woning op het perceel aan de Jipsingboermussel tussen de nummers 63 en 64 past in het straatbeeld van het lint.

2.2 Functionele aspecten

De Jipsingboermussel is ingericht als woongebied en maakt deel uit van een zogenaamd lint, waarbij sprake is van lintbebouwing. Deze kenmerkt zich door een doorgaande weg en in dit geval ook kanaal, waar vanuit historie een rij woningen/boerderijen is geplaatst zonder al te veel zijstraten. Het toevoegen van een woonfunctie op deze locatie sluit aan bij de bestaande lintbebouwing.

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.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. Middels voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om één woning aan de woningvoorraad toe te voegen en is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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. Deze visie is geactualiseerd in 2021 en in

2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen, waarover de omgevingsvisie het volgende weergeeft met betrekking tot de 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 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 gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld (d.d. 1 juni 2016). In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 de laatste van belang zijnde versie.

Over woningbouw staat in deze omgevingsverordening het volgende:

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 woningbouw mogelijkheden 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 nadereregels 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 nieuwbouwruijnte 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

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening provincie Groningen blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N366. Het betreft hier een veiligheidszone met betrekking tot veiligheid en milieu; “veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen”. Deze zone is er om minder zelfredzame personen extra bescherming te bieden. Concreet betekent het dat binnen 30 meter rondom alle rijks-, provinciale en spoorwegen geen nieuwe objecten t.b.v. minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. In dit plan gaat het om een woning van “zelfredzame personen” en de zone vormt dan ook geen ruimtelijke belemmering.

Tevens blijkt uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening provincie Groningen dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen nieuwe windturbines en intensieve veehouderij is toegestaan hetgeen hier niet relevant is.

Het toevoegen van één woning is op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend mits dit ook past binnen de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie komt in de volgende paragraaf aan de orde.

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonvisie 2019-2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. 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.

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. De gemeente creëert meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar weegt dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. Er wordt ingezet op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij wordt rekening gehouden met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. De gemeente respecteert de afspraken die samen met 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.

In de kleine kernen (waar Ter Apelkanaal tot behoort) samen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 extra worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de “PMC Strategie Westerwolde” en “Structuurversterking” van belang om de realisatie van een woning een goede beoordeling te kunnen.

PMC-Strategie Westerwolde (Product Markt Combinatie): 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.

Ter Apelkanaal behoort tot de kleine kernen. Hierover staat in de Woonvisie dat de gemeente concreet medewerking verleent aan

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden enegezins 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.

Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van slechts één vrijstaande koopwoning. Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw extra woningen in de kleine kernen.

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 een kleine kern (waar Ter Apelkanaal onder valt) wordt verstaan:

- 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 onderhavig plangebied aan de Jipsingboermussel is sprake van een “structuurversterkende plek”. Het betreft een perceel in het lint, binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3.2 Welstandsnota

De daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie 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 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

In het bestemmingsplan 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.

Het plangebied is volgens de archeologische landschappenkaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl) gelegen op een dekzandrug op het noordelijke zandgebied. De gemeente heeft een concept archeologische waardenkaart. Daaruit blijkt dat voor het plangebied archeologisch onderzoek nodig is vanaf een grondroering van meer dan 1000 m². Aangezien de grondroering hier minder dan 1000 m² is, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mede gezien de omvang van het initiatief is ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan geen specifieke cultuuraanduiding. Ook verder zijn er geen andere cultuurhistorische waarden voor dit perceel. Wel is het perceel gelegen in het lint van Ter Apelkanaal. Dit lint kenmerkt zich door een doorgaande weg en in dit geval ook kanaal, waar vanuit historie, een rij woningen/boerderijen is geplaatst zonder al te veel zijstraten.

Invulling van dit perceel met een vrijstaande woning, waarbij wordt aangesloten bij de bouw van de naastgelegen woningen dat past in dit straatbeeld, verstoort de historische opbouw van het lint niet.

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 Jipsingboermussel en de aan de andere zijde van het kanaal gelegen Zandberg zijn wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Om na te gaan of de voorkeursgrenswaarde van deze wegen wordt overschreden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen (rapportnummer 20232103, d.d. 26 juli 2023). De conclusies van dit onderzoek luiden:

- De geluidsbelasting ten gevolge van de Jipsingboermussel bedraagt ten hoogste Lden = 46 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Zandberg bedraagt ten hoogste Lden = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

De geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit dit onderzoek volgt dat, indien de voorgevel van de woning niet voor de rooilijn van de naastgelegen woningen wordt geplaatst, de realisatie van deze woning vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaren ontmoet. Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

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.

Om de bodemgesteldheid te achterhalen is een bodemonderzoek uitgevoerd, zoals weergegeven in bijlage I. Bij dit bodemonderzoek, uitgevoerd door Sigma Geo- en Milieutechniek (d.d. 5 januari 2023, projectnummer 22-M10578), is zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er op basis van zintuiglijke waarnemingen in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal zijn waargenomen (indicatieve waarneming).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging. De vooraf gehanteerde hypothese (milieuhygiënisch onverdacht) 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.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van werkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen 2001, 2002 en/of overige geldende analysemethoden.

Wel zijn wegens een storing in het verzenden van lab-opdrachten de grondmonsters later in behandeling genomen. Hierdoor is in een aantal gevallen de conserveringstermijn verlopen. Gezien de geconditioneerde opslag van het monstermateriaal en de verwachte uitkomsten op basis van de vooraf gestelde hypothese (milieuhygiënisch onverdacht) wordt verwacht dat geen significante afwijkingen in de meetwaarden zijn ontstaan.

Het bodemonderzoek is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch 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 omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch 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.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van 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.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

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 woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Het perceel grenst aan weerszijden aan een woonbestemming. Het dichtstbijzijnde perceel “anders dan wonen” is gelegen aan de A-weg 30 te Musselkanaal en heeft een horecabestemming (categorie 1). Voor deze horecadoeleinden categorie 1 geldt een richtafstand van minimaal 10 meter. Aangezien de te realiseren woning op circa 70 meter van het deze horecabestemming is gelegen, zal het toevoegen van één woning geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de horecagelegenheid.

Verder wordt het plangebied omringd door percelen met woonbestemmingen. Deze vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Ecologie

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 omgevingsvergunningen.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Liefthinghsbroek” ligt op circa 12 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

NatuurNetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het NatuurNetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> 2 km), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens van Ter Apelkanaal. Voor eventueel te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel gelden vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen.

4.5.2 Soortenbescherming

Het plangebied betreft een stuk van het erf zonder verdere ecologische waarde. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De werkzaamheden zullen (indien mogelijk) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen zal een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

4.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen.

Uit deze berekening blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en dan ook vergunningvrij uitvoerbaar.

De stikstofberekening is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

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 worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een toename met één woning. Dit zal slechts een beperkte toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. De realisatie van 1 woning zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

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.

Uit raadpleging van de atlas-leefomgeving is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 300 meter) zich geen risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden. De dichtstbijzijnde transportroute gevaarlijke stoffen is een buisleiding (aardgasleiding N-523-73 van de Gasunie) op meer dan 400 meter van het plangebied. Deze vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Binnen een straal van 300 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren woning aan de Jipsingboermussel te Ter Apelkanaal bevindt zich ook geen risicovolle inrichting. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is een lpg-tank op circa 400 meter van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze lpg-tank (brand en explosiegevaar) zoals ook zichtbaar in de volgende figuur.



Figuur 4: uitsnede kaart "veiligheid" ter hoogte van het plangebied (www.atlasleefomgeving.nl)

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.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (op 13 juni 2023; kenmerk: 00014003, zie bijlage III). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, waarvan de exacte omvang van verharding nog niet bekend is. Wel dat het gaat om de realisatiemogelijkheid van een vrijstaande woning met bijbehorende erfverharding. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat de normale procedure van toepassing is. De vereiste waterberging, ter compensatie van de toename van de verharding, dient 15 m³ te bedragen. In de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde juridisch te borgen dat de compensatie wordt gerealiseerd.

De watertoets is als **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd.

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.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één 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

Het perceel is goed te bereiken vanaf de "Jipsingboermussel" en zal een eigen ontsluiting op deze weg krijgen. Voor de aansluiting op de Jipsingboermussel moet een uitwegvergunning bij de gemeente worden aangevraagd.

Het betreft een ruim perceel waar voldoende ruimte is voor het parkeren auto's. Op basis van de CROW-rekentool is het voor een vrijstaand huis wenselijk dat er ruimte is voor minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Bij de bouwplannen en inrichting van het erf dient hier rekening mee

gehouden te worden. Door de realisatie van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf kan er worden voldaan aan de parkeernormering. Hiermee wordt ook voldaan aan de regels zoals opgenomen in het “Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde” dat op 2 november 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de algemene regels van dit bestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde regels van het facetbestemmingsplan opgenomen.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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. Nadat het college het bestemmingsplan "De Linten, Jipsingboermussel Ter Apelkanaal (tussen nr. 63 en nr. 64)", heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden naar de wettelijke vooroverlegpartners, de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's.

De provincie Groningen heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De reactie van het waterschap Hunze en Aa's is verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op grond van de algemene voorbereidingsprocedure vanaf 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Het bestemmingsplan is daarmee zowel uit economisch als uit maatschappelijk oogpunt uitvoerbaar.

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 betreft een partiële wijziging van het bestemmingsplan “De Linten”, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 18 december 2012 door de (voormalige) gemeente Vlagtwedde.

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 (voormalig) ministerie van VROM.

6.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. 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.

6.3 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.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier 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 gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. In dit plan is de bestemmingen “Wonen-Lint 1” van toepassing. Het aantal wooneenheden zal in dit plangebied ten hoogste 1 bedragen.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. In dit hoofdstuk zijn ook de regels van het “facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde” overgenomen.
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste 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 “Ter Apelkanaal Jipsingboermussel 63A”.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Watertoets

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ter Apelkanaal, Jipsingboermussel 63A van de gemeente Vlagtwedde;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2306-vs01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 erf:

het bouwperceel, voor zover binnen het bouwvlak gelegen;

1.27 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een spoorweg en/of een industrieterrein;

1.30 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.31 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.34 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 huishouden:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen;

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

een bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud met woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk;

1.47 mantelzorg:

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.48 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.50 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.51 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.55 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.56 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.57 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, bewoning in de vorm van kamerverhuur daaronder niet begrepen;

1.63 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de breedte / diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen – Lint 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lint 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1;
 3. mantelzorg;
 4. kamerverhuur;
 5. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- het bebouwingspercentage per bouwperceel mag ten hoogste 35% bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- c. er plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens zal ten minste 2,00 m bedragen;
- e. de breedte van de voorgevel van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 2/3 van de kavelbreedte bedragen met een maximum van 15,00 m;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk zal niet meer bedragen dan:
 1. 2,50 m, indien in de zijdelingse of in de achterste perceelgrens wordt gebouwd;
 2. de hoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 2,50 m hoogte op de zijdelingse perceelgrens;
 3. de hoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 30°, getrokken vanuit een punt op 2,50 m hoogte op de achterste perceelgrens;
- d. de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat een hoofdgebouw voor dan wel achter de bestaande voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub e in die zin dat de breedte van de voorgevel van een vrijstaand hoofdgebouw wordt vergroot tot 2/3 van de kavelbreedte met een maximum van 20,00 m;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 sub f in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 5,50 m.

3.3.2 Voorwaarden

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding "detailhandel";
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1, indien:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 2. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 3. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van mantelzorg;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis, de bijbehorende bouwwerken en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijschuren bij het woonhuis, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;

- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- j. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor kamerverhuur, indien meer dan 3 kamers worden verhuurd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 onder c in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. deze afwijkingsbevoegdheid alleen wordt toegepast bij vrijgekomen panden die een woonbestemming hebben gekregen teneinde de landschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden van de panden te kunnen behouden;
 - 2. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen;
 - 3. rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;
 - 4. de verkeersdruk als gevolg hiervan niet wezenlijk toeneemt;
- b. het bepaalde in lid 3.4 onder i in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. de paardrijdbak landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar is in die zin dat voorwaarden kunnen worden gesteld aan een goede landschappelijke inpassing van de bakken;
 - 2. de paardrijdbakken zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
 - 3. een paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m);
 - 4. geen lichtmasten bij een paardrijdbak worden gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 3.4 onder j in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor kamerverhuur met meer dan 3 kamers, mits niet meer dan 5 kamers worden verhuurd.

3.5.2 Voorwaarden

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel van 15 m³ binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwregels

- a. Er mogen geen windmolens worden gebouwd;
- b. De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

5.2 Aanvullende werking welstandscriteria

De in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden waar met omgevingsvergunning een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan, dan wel daar waar sprake is van tijdelijk kamperen of de inrichting van een gereguleerde overnachtingsplaats;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

- f. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;
- g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

6.2 Afwijken van algemene gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder a in die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als kampeerterrein voor klein kamperen, mits:
 - 1. er niet meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor erven van woningen met een minimale omvang van het erf c.q. tuin van 5.000 m², percelen van agrarische bedrijven, horecabedrijven, of op een perceel, onmiddellijk grenzend aan zo'n erf of perceel;
 - 3. het kamperen inpasbaar is in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting met inheemse soorten en een bijbehorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting minimaal 6,00 m moet bedragen;
 - 4. de specifieke landschapskarakteristieken worden ontzien;
 - 5. de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen;
 - 6. het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op meer dan 50 meter afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van (bedrijfs)woningen, verblijfsrecreatieve terreinen of de bebouwde komgrenzen van kernen en op meer dan 50 meter afstand van (agrarische) bedrijven;
 - 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de in dit plan opgenomen gebruiksregels indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de regels in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één bedrijfswoning, mits:
 1. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 2. de verkeersdruk niet wezenlijk toeneemt;
 3. er geen onevenredige afbreuk plaats vindt van de cultuurhistorische waarde van de woning;
 4. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf;
 5. gelet op de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf permanent toezicht noodzakelijk is;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een windmolen, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
 2. de antenne niet geplaatst wordt in gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, in natuurgebieden en in grootschalige open gebieden;
 3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 4. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming de hoogte van de mast ten hoogste 30,00 m mag bedragen;
 5. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming gelegen aan een weg, een viaduct of een verkeersknooppunt, de hoogte van de mast ten hoogste 15,00 m mag bedragen;
 6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit.
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen bij woningen en agrarische bedrijven, gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;

2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
3. tevens de in artikel 7.2 genoemde omgevingsvergunning is verleend.

7.2 Voorwaarden

De in lid 7.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

8.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, bij, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2021 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1 en 8.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.8 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 8.1 en 8.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoont dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Ter Apelkanaal, Jipsingboermussel 63A van de gemeente Westerwolde.

Behorend bij besluit van 31 januari 2024.