

Bestemmingsplan Sellinger Dorp, Oude Kampenweg ong.

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2023

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Sellingeng Dorp, Oude Kampenweg ong.



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	9
4.1	RIJKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	16
5.2	BODEMKWALITEIT	16
5.3	LUCHTKWALITEIT	17
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
5.5	MILIEUZONERING	19
5.6	GEUR	21
5.7	ECOLOGIE	22
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
5.9	VERKEER EN PARKEREN	24
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	26
6.1	ALGEMEEN	26
6.2	WATERPARAGRAAF	26
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
7.1	INLEIDING	28
7.2	OPZET VAN DE REGELS	28
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	32
9.1	VOOROVERLEG	32
9.2	INSPRAAK EN PARTICIPATIE	32
9.3	ZIENSWIJZEN	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	33	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	33
BIJLAGE 2	AERIUS BEREKENING	33
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	33
BIJLAGE 4	WATERTOETS	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel dat is gelegen aan de Oude Kampenweg in de kern Sellingen, ten zuiden van de Veltkeweg 4 (hierna: plangebied). In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied onbebouwd.

Het voornemen is om binnen het plangebied twee tiny houses te realiseren. De tiny houses hebben elk een eigen woonperceel met bijbehorende tuin en erf.

De voorgenoemde ontwikkeling kan op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk en toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de kern Sellingen, in de gemeente Westerwolde. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Sellingen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Sellingen en de directe omgeving (Bron: PDOK.nl)

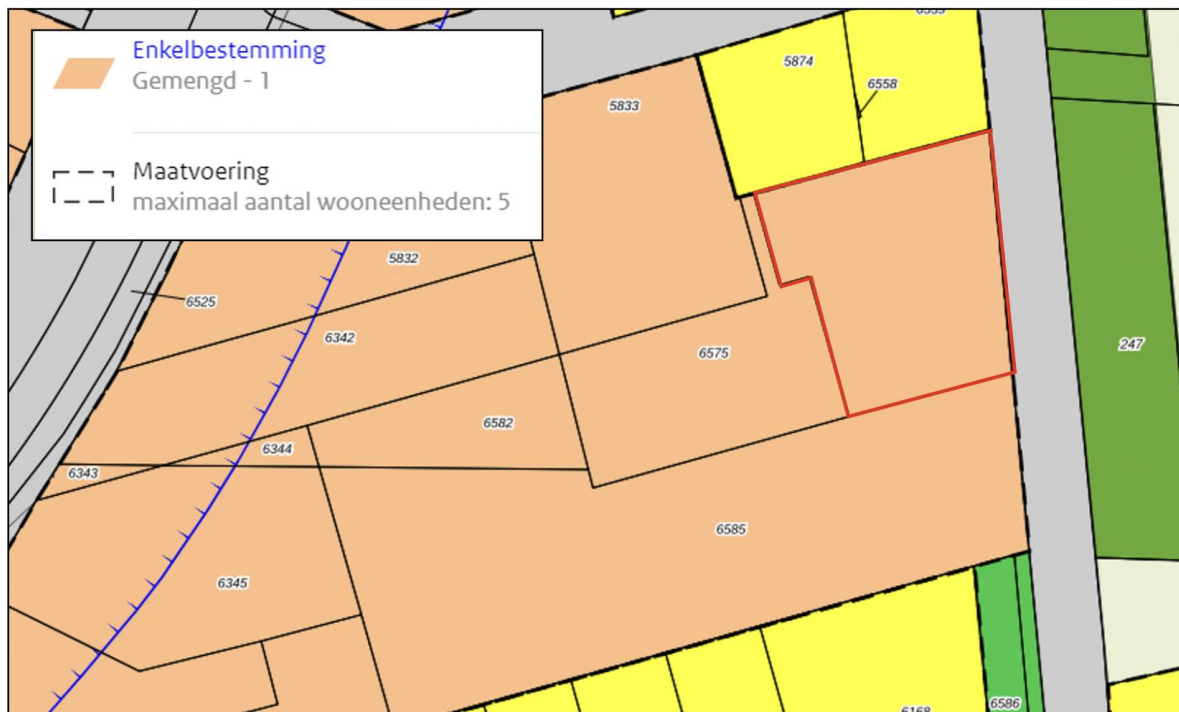
1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Sellingen Dorp”. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 2013, door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vlagtwedde vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020” en het “Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde”, door de gemeente Westerwolde vastgesteld op 16 december 2020 respectievelijk 2 november 2022. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is met name het bestemmingsplan “Sellingen Dorp” van belang.

Op basis van dit bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming ‘Gemengd – 1’, waarbinnen maximaal 5 wooneenheden zijn toegestaan. De gemengde bestemming ligt over een groter perceel waar in de huidige situatie reeds 5 woningen gerealiseerd zijn.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met een rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving bestemmingen

Gemengd - 1

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woonhuizen, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel, dienstverlening en bedrijfswoningen met de daarbijbehorende bouwwerken, groenvoorzieningen, evenementen, sloten, bermen en beplanting, paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.3.2 Strijdigheid

Het realiseren van twee tiny houses is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Op basis van de gemengde bestemming zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Binnen de bestemming zijn reeds 5 wooneenheden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de waterspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt aan de Oude Kampenweg in de kern Sellingen. De locatie is in het verleden gebruikt als schoolplein. In de huidige situatie is het perceel volledig onbebouwd. Ten noorden van het plangebied liggen twee woningen, de Veltekweg 2a en 4. Ten westen van het plangebied is een apotheekhoudend huisarts aanwezig. Het plangebied wordt ten oosten ontsloten door de Oude Kampenweg.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto te zien van de voorzijde van het plangebied gezien vanaf de Oude Kampenweg.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)

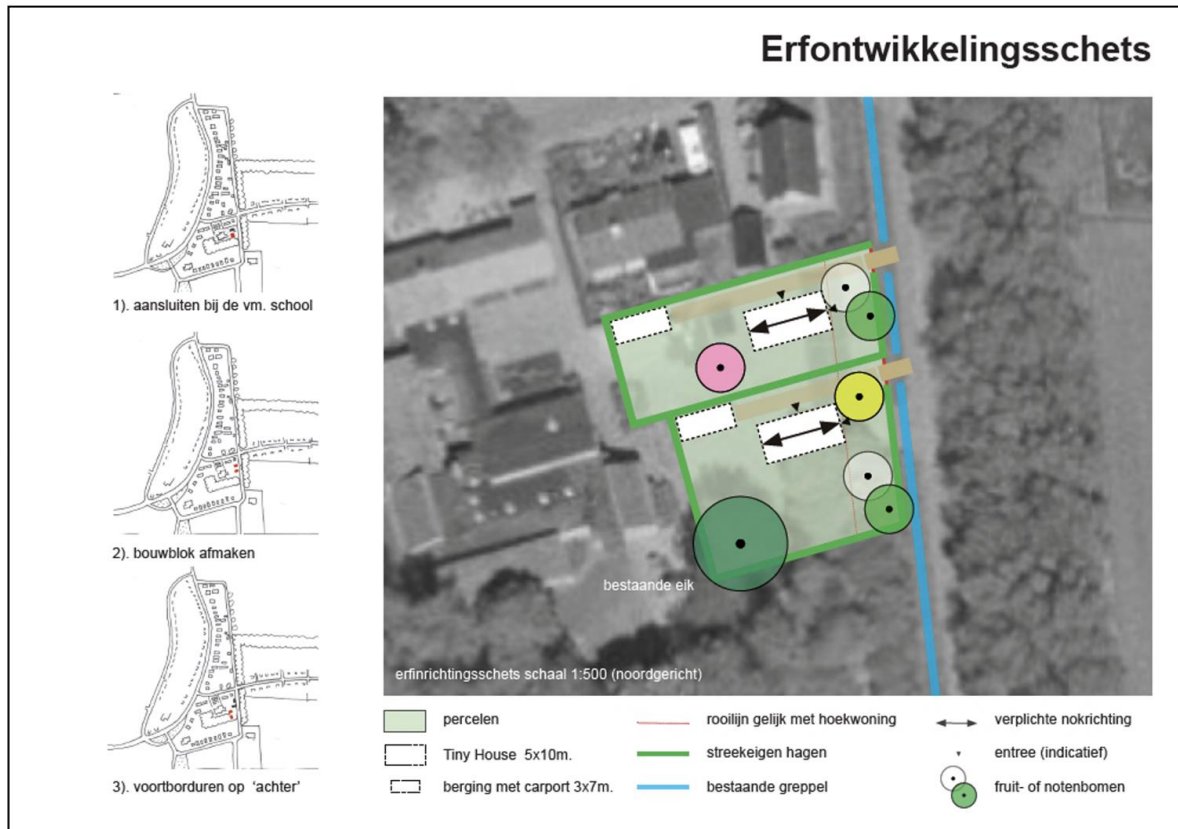


Afbeelding 2.2: Straatbeeldfoto huidige situatie (Bron: Google.Streetview.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

Zoals aangegeven is het voornemen om binnen het plangebied twee tiny houses met bijbehorend erf te realiseren. De tiny houses worden gerealiseerd in dezelfde rooilijn als de Veltkeweg 4. Het ontwerp sluit daarbij aan bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. De tiny houses bedragen maximaal 50 m² aan oppervlakte en hebben een maximale bouw- en goothoogte van 5,5 meter en 4 meter. De tiny houses worden daarnaast gerealiseerd met een nokrichting richting de Oude Kampenweg. De erven worden van elkaar gescheiden met een groen haag. Elk erf krijgt een berging met carport van circa 3 bij 7 meter. Tot slot worden er enkele landschapsmaatregelen genomen door het planten van streekeigen bomen en beplanting.

In de volgende afbeelding is een overzicht van de beoogde ontwikkeling indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.1: Erfontwikkelingsschets beoogde ontwikkeling (Bron: Libau)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenersysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschildt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

***bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

***stedelijke ontwikkeling:** 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is onder andere een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

In voorliggend geval worden er twee woningen toegevoegd. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” in het kader van voorliggende ontwikkeling niet doorlopen hoeft te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geconsolideerd 2022)

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Groningen 2016 - 2020 bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP).

De provincie wilt het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in onze provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek wordt gekeken naar de kansen die zich voordoen om hier een bijdrage aan te leveren middels beleid. Het accent in het provinciale beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wilt ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, zoals wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie de samengestelde doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende **thema's** en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In dit geval is met name het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Daarnaast is de visie ten aanzien van 'wonen' relevant. Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van de provincie.

De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. De provincie wil daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

4.2.1.3 Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden. Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

4.2.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie provinciale Groningen

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee tiny houses op een inbreidingslocatie binnen de kern Sellingeng gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De tiny houses zullen stedenbouwkundig worden ingepast aan de hand van de omliggende bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsambities zoals omschreven in de Omgevingsvisie Groningen.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 10 oktober 2016 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar

aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.

Zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 van deze toelichting wordt onderbouwd dat de bouw van twee woningen in overeenstemming is met de regionale en gemeentelijke woonvisie.

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 nieuwbouwruiimte vaststellen.

Zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 van deze toelichting wordt onderbouwd dat de bouw van twee woningen in overeenstemming is met de regionale en gemeentelijke woonvisie.

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 woningbouw mogelijkheden 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.

Artikel 2.56.1 Instructieregel over 'besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde'

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 aangegeven besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde, stelt regels gericht op bescherming van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen. Ook bevat het in elk geval een verbod op het kappen of rooien daarvan, anders dan ten behoeve van normaal onderhoud.

In voorliggend geval worden geen houtwallen, houtsingels of meidoornhagen verwijderd. De bebossing en groenstructuren aan het zuiden van het plangebied blijven behouden.

4.2.2.3 Toetsing aan Omgevingsverordening

Zoals hierboven beschreven voldoet het initiatief aan de relevante artikelen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Groningen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities zoals verwoord in het bovengenoemd provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Addendum Woonvisie Westerwolde 2019-2024 (28 juni 2023)

4.3.1.1 Algemeen

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat de regio moet beschikken over een regionale, door de raden vastgestelde woonvisie. In de Oost-Groninger gemeenten gelden afspraken op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze zijn vastgelegd in het Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen 2018-2023. Deze regels en aandachtspunten zijn verwerkt in de Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024. Op 28 juni 2023 is een addendum voor deze Woonvisie vastgesteld.

In de Woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven welke koers de komende vijf jaar zal worden ingezet, met een doorkijk van tien jaar. Gemeente Westerwolde heeft samen met diverse partijen, in de regio, met stakeholders en met inwoners samengewerkt dit document mogelijk te maken. De gemeente

Westerwolde wilt dat wonen in de omgeving aantrekkelijk blijft als uniek woongebied. Om dit te realiseren wordt ingezet op revitalisering en verbetering van het huidige woonklimaat. Belangrijke aandacht hierin is er voor de bestaande woningvoorraad om te vernieuwen, te verduurzamen en te monitoren.

4.3.1.2 Speerpunten

De gemeente focust zich op vijf speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden;
2. Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad;
3. Verbeteren van de particuliere voorraad;
4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave;
5. Verduurzaming van de woningvoorraad.

4.3.1.3 Nieuwe initiatieven

Aan de hand van het addendum aan de Woonvisie zijn extra nieuwbouwwoningen opgenomen binnen de kernentypologie. In voorliggend geval is ook de kern Sellingen aangemerkt als woonkern. Onderstaande tabel laat zien hoe de extra nieuwbouwwoningen (200 in de Woonvisie en verhoging tot minimaal 300 in het addendum) zijn verdeeld tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. De verdeling van de minimaal 300 extra woningen is gebaseerd op de verdeling van het inwoneraantal en de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen.

Wij willen woningbouw in ieder dorp mogelijk maken. Wij verdelen de minimaal 300 extra woningen programmatisch tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. Binnen de kernentypologie beschouwen wij Sellingen voortaan als woonkern in plaats van kleine kern. Wij doen dit op basis van voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en ligging.

Kerntypen	Kernen	200 Woonvisie	300 Addendum
Centrumkern	Ter Apel	75	100
Woonkernen	Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellingen	75	140
Kleine kernen	Overige kernen	50	60

Afbeelding 4.1: PMC Strategieën kernen Westerwolde (Bron: Gemeente Westerwolde)

4.3.1.4 Toetsing aan Woonvisie Westerwolde

In voorliggend geval is de kern Sellingen aangemerkt als woonkern. Binnen zowel de Woonvisie als het addendum is ruimte voor nieuwe woningen binnen deze kern. Het voorliggende initiatief past dan ook binnen de kaders van de Woonvisie.

4.3.2 Omgevingsvisie Westerwolde

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Westerwolde beschikt over een eigen omgevingsvisie. Dit is een verplichting vanuit de nieuwe Omgevingswet. Maar het is ook vooral een mooie aanleiding om te komen tot een lonkend perspectief wat de gemeente inspireert om op pad te gaan. De raad doet dit samen met het college en een breed pallet aan mensen en partijen uit en rondom de gemeente. Westerwolde gaat de uitdaging aan om al het mooie van Westerwolde te behouden en waar nodig ontwikkelingen in gang te zetten. Om zo het fundament onder Westerwolde te versterken en te verbreden.

De visie is onderverdeeld in onder andere een visie en kernwaarden en een uitwerking per thema. In dit geval zijn met de visie en kernwaarden van Ter Apel en de uitwerking van het thema ‘wonen’ van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

4.3.2.2 Sterke kernen

Westerwolde is een gemeente met vele kernen en buurtschappen, ieder met zijn authentieke en karakteristieke eigenschappen. De leefbaarheid in die kernen wordt, zoals hierboven beschreven, voor een deel bepaald door het voorzieningenniveau dat aanwezig is. De gemeente zet in op een samenhangende set kwalitatief hoogwaardige voorzieningen passend bij het type kern. Dit vraagt om keuzes. Een suggestie vanuit de omgeving is om te gaan werken met een gradatie in de kernen, ofwel een kernenmodel. Het idee is om in een beperkt aantal grotere kernen een hoog voorzieningenniveau te behouden en beheren. Hiervoor zijn Ter Apel, Vlagtwedde, Bellingwolde en Sellingen genoemd.

4.3.2.3 Thema Wonen

Inwoners, professionals en ook het maatschappelijk veld ervaren de afgelopen jaren een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar wil de gemeente gehoor aan geven. De gemeente wil dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom kijken we naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen.

De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. De bestaande voorraad staat centraal. We zetten in op verduurzaming van de woningen om te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud.

Om nieuwbouw mogelijk te maken is een strategie ontwikkeld die ervoor zorgt dat het toevoegen van woningen niet leidt tot ongewenste neveneffecten zoals leegstand, waardedaling en verpaupering.

Toevoeging vindt plaats op plekken waar het een meerwaarde voor de omgeving is. Het ontwikkelen van initiatieven ligt bij de samenleving, corporaties en de markt.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

De ontwikkeling sluit aan bij het streven om sterke kernen te realiseren. Door de realisatie van woningen wordt immers de ruimtelijke kwaliteit versterkt en tevens dragen woningen bij aan het draagvlak voor voorzieningen. Ten aanzien van wonen geldt dat de gemeente stuurt op het vitaal houden van de woningmarkt. De realisatie van de tiny houses voorziet in het bedienen van een specifieke doelgroep in hun woningbehoefte. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn voornamelijk 30 km/uur wegen aanwezig. Deze wegen hebben geen geluidszone. De N976 is een 50 km/uur weg maar betreft een relatief rustige weg binnen de bebouwde kom. Gelet op de verkeersintensiteit, de onderlinge afstand tot de N976 en de afscherpende werking van tussenliggende bebouwing wordt aangenomen dat de geluidsbelasting afkomstig van de N976 minimaal is. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï en industrielawaai

De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn in dit geval niet relevant, aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen liggen. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de invloed van individuele bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om

hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Sigma een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de locatie uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

In zowel de bovengrond, de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aangetroffen. De locatie wordt vanuit milieukundig oogpunt geschikt geacht voor woondoeleinden.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling is aan te merken als een project welke ‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

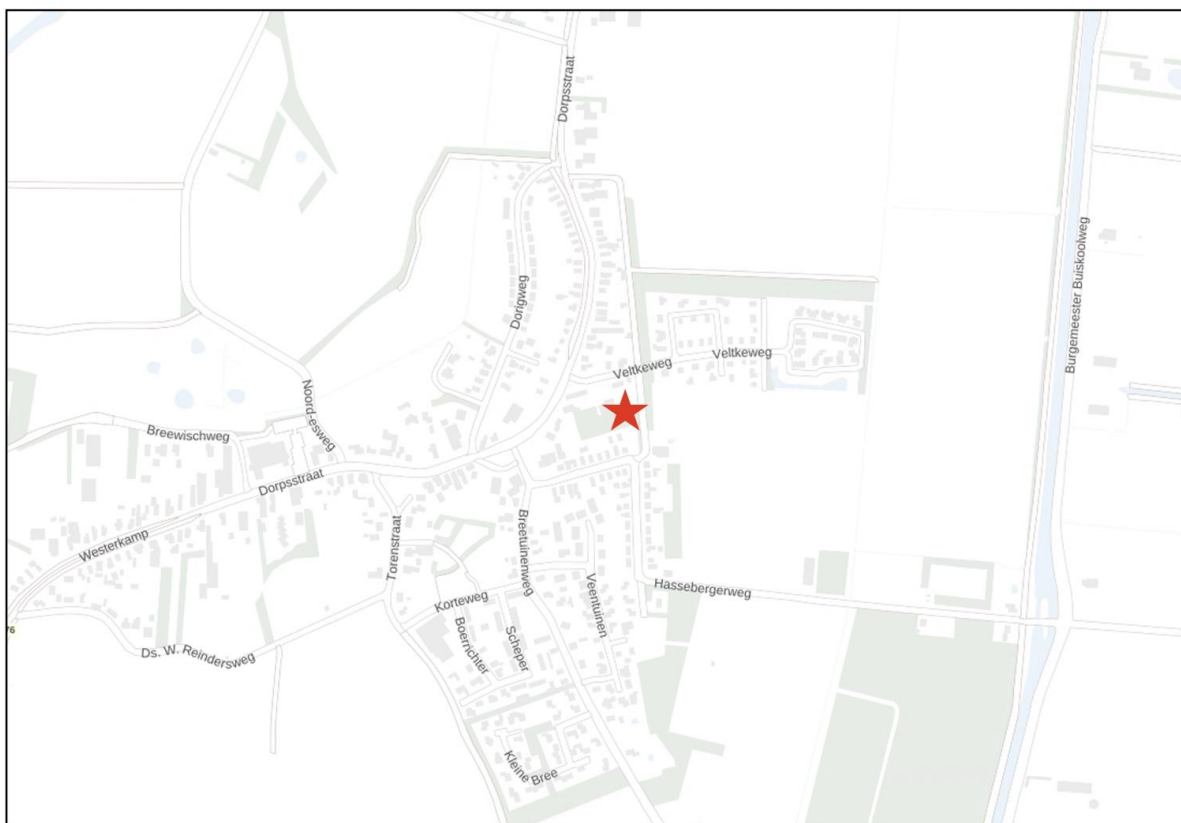
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot en met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de kern Sellingen waar verschillende functies voorkomen. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Gemengd'. Het plangebied kan dan ook worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn met name de onderstaande milieubelastende functies van belang:

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke (kortste) afstand
<i>Gemengde bestemming Dorpsstraat/Veltkeweg</i>	Bedrijf tot maximaal milieucategorie 2	2	10 m	0 m (aangrenzend)
<i>Dorpsstraat 50-52</i>	Bouwbedrijf	3.1	30 m	80 m

Zoals uit de tabel blijkt wordt niet voldaan aan de richtafstand wat betreft de naastgelegen gemengde bestemming. Binnen deze bestemming kunnen bedrijven met een milieucategorie 2 opgericht worden. Hierbij wordt opgemerkt dat deze bestemming in de huidige situatie bestaat uit vijf woningen en een apotheek. Een apotheek kent een milieucategorie 1 waarbij de richtafstand in het omgevingstype 'gemengd gebied' gereduceerd kan worden tot 0 meter. Gezien er binnen deze bestemmingen overwegend woningen (milieugevoelige functies) zijn gerealiseerd, wordt het dan ook niet aannemelijk geacht dat er een milieucategorie 2 wordt opgericht binnen deze bestemming.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3

odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich niet op korte afstand van veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 350 meter afstand. Een geuronderzoek kan in het kader van voorliggende ontwikkeling dan ook achterwege worden gelaten.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het ‘Liefthinsbroek’ op een afstand van circa dan 6,2 kilometer vanaf het plangebied is gelegen.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Voor de volledige stikstofberekening wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 280 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.2 **Soortenbescherming**

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Ecofact een quickscan flora/fauna uitgevoerd op de locatie. Uit de quickscan is gebleken dat de geplande ingrepen geen mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg heeft. Daarnaast vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats die vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten kunnen verstoren. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.7.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.8.1 **Archeologie**

5.8.1.1 *Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een

aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Westerwolde heeft de archeologische waarden vervat in dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied geldt geen dubbelbestemming. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente op het moment van schrijven bezig is met nieuw archeologisch beleid. Uit het concept archeologiebeleid geldt binnen het plangebied een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Deze grenzen worden niet overschreden in voorliggende ontwikkeling. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *‘een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden’* dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische kaart en de kwaliteitsgids Groningen, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkecijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kecijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kecijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Berekeningen kunnen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

In dit geval wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden);
- Niet stedelijk gebied (Bron: CBS Statline);
- Ligging in rest bebouwde kom.

5.9.2 Uitwerking

5.9.2.1 Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de verkeersgeneratie geldt dat één tiny house 2,1 verkeersbewegingen per weekdagemaal als gevolg heeft. Voor beide tiny houses betreffen dit 4,2 (afgerond: 5) verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen zijn van ruimvoldoende capaciteit om deze geringe toename te kunnen verwerken. De erven worden ontsloten op de Oude Kampenweg.

5.9.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat er voor één tiny house 0,7 (afgerond: 1) parkeerplaatsen benodigd zijn. In voorliggend geval betekent dit dat er per tiny house één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Beide erven zijn van ruimvoldoende omvang om hierin te kunnen voorzien.

5.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Vanuit waterveiligheid ligt de opgave in het op een zo natuurlijk mogelijke manier laten meegroeien van de kust met de zeespiegelstijging. De kustverdediging wordt aangepakt en met het Rijk (en Duitsland) werkt de provincie aan een gezondere Eems-Dollard. Daarnaast veroorzaakt klimaatverandering ook wateroverlast in de winter en droogte in de zomer. Om wateroverlast te bestrijden en watertekorten te beperken moeten verdere maatregelen worden genomen.

Beleid waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2022-2027. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het bijbehorende watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd op het eigen erf. Op het erf is hier voldoende ruimte voor. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 5)

In dit artikel staan algemene bouwregels omtrent onder andere windmolens en bouwgrenzen. Daarnaast zijn regels omtrent welstandscriteria opgenomen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels (Artikel 8)

In dit artikel is een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Wonen - 1 (Artikel 3)

De bestemming ‘Wonen - 1’ is toegekend aan het gehele plangebied. Er is gekozen voor ‘Wonen – 1’ om aan te sluiten bij de aangrenzende woonbestemmingen. Wat betreft de bestemmingsregels is dan ook aangesloten bij de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen – 1’ uit het bestemmingsplan “Sellingeng Dorp”. Voor elk erf is een apart bestemmingsvlak opgenomen. Wat betreft de bouwregels is opgenomen dat per bestemmingsvlak één hoofdgebouw is toegestaan. Daarnaast is opgenomen dat de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen. Ook is opgenomen dat een hoofdgebouw in de bestaande

voorgevellijn dient te worden gebouwd. Verder is opgenomen dat de nokrichting van een hoofdgebouw richting de weg (de Oude Kampenweg) gebouwd dient te worden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat bevoegd gezag gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond. Tevens is voorafgaand aan deze plannen het financieel resultaat onderzocht. Hieruit is gebleken dat de opbrengsten van de woningbouw de te maken kosten dekken voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Groningen toegezonden.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in de korte procedure. Het waterschap adviseert daarmee positief.

9.2 Inspraak en participatie

De gemeente heeft alle omwonenden medio augustus een brief gestuurd, hierop is slechts één informerende reactie binnengekomen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	AERIUS berekening
Bijlage 3	Quickscan ecologie
Bijlage 4	Watertoets