

Bestemmingsplan

Vriescheloo, Zuidwending naast 1

NL.IMRO.1950.BP2312-vs01

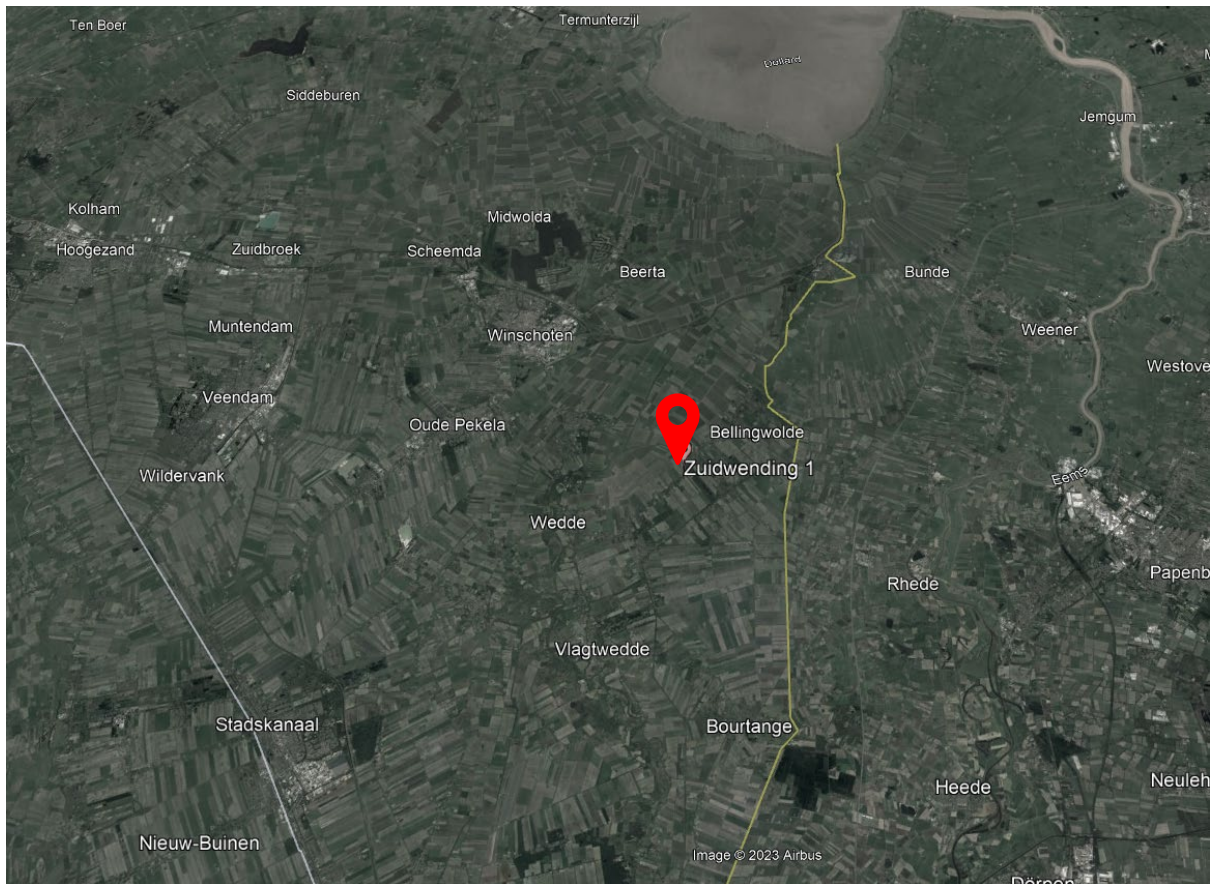
5 juni 2024	NL.IMRO.1950.BP2312-vs01	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
-------------	--------------------------	--

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Huidige en gewenste situatie	5
1.4 Huidige planologische situatie	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Ruimtelijke en functionele aspecten plangebied	8
2.1 Ruimtelijke aspecten plangebied	8
2.2 Functionele aspecten	8
3 Beleid	9
3.1 Rijk	9
3.2 Provincie	9
3.3 Gemeente	11
3.3.1 Woonvisie 2019-2024	11
3.3.2 Welstandsnota	13
4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	14
4.1.1 Archeologie	14
4.1.2 Cultuurhistorie	14
4.2 Geluid	14
4.3 Bodem	14
4.4 Milieuzonering	15
4.5 Ecologie	16
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Water	18
4.9 Besluit milieueffectrapportage	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2.1 procedure	20

6	Juridische toelichting	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Verbeelding	21
6.3	Regels	21
	Bijlagen bij de toelichting	23
Bijlage I	Verkennd Bodemonderzoek	24
Bijlage II	Ecologische onderzoek	25
Bijlage III	Stikstofberekening	26
Bijlage IV	Watertoets en wateradvies	27
Bijlage V	Verslag hoorcommissie	28
Bijlage VI	Nota beantwoording zienswijze	29
	R E G E L S	30
1	Inleidende regels	31
	Artikel 1 Begrippen	31
	Artikel 2 Wijze van meten	34
2	Bestemmingsregels	35
	Artikel 3 Wonen - 1	35
3	Algemene regels	38
	Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	38
	Artikel 5 Algemene bouwregels	38
	Artikel 6 Algemene gebruiksregels	38
	Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	39
	Artikel 8 Overige regels	39
4	Overgangs- en slotregels	41
	Artikel 9 Overgangsrecht	41
	Artikel 10 Slotregel	41
	Bijlage 1 bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen	42

TOELICHTING



Ligging Zuidwending 1 te Vriescheloo

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Aan de Zuidwending 1 te Vriescheloo, tegen het dorp Bellingwolde aan, ligt een groot perceel (5.730m²) met een woning en bijgebouwen aan de oostzijde van het perceel. Initiatiefnemer is voornemens dit perceel te herontwikkelen, te splitsen en op het onbebouwde stuk (de open ruimte) op de westkant van het perceel een vrijstaande woning te realiseren. Hierdoor ontstaan er 2 aparte woonkavels met allebei een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen. De kadastrale splitsing zal eind september 2023 plaatsvinden.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat een deel van het perceel aan de Zuidwending 1, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, Sectie N, nummer 860) en heeft een oppervlakte van 2.750 m².

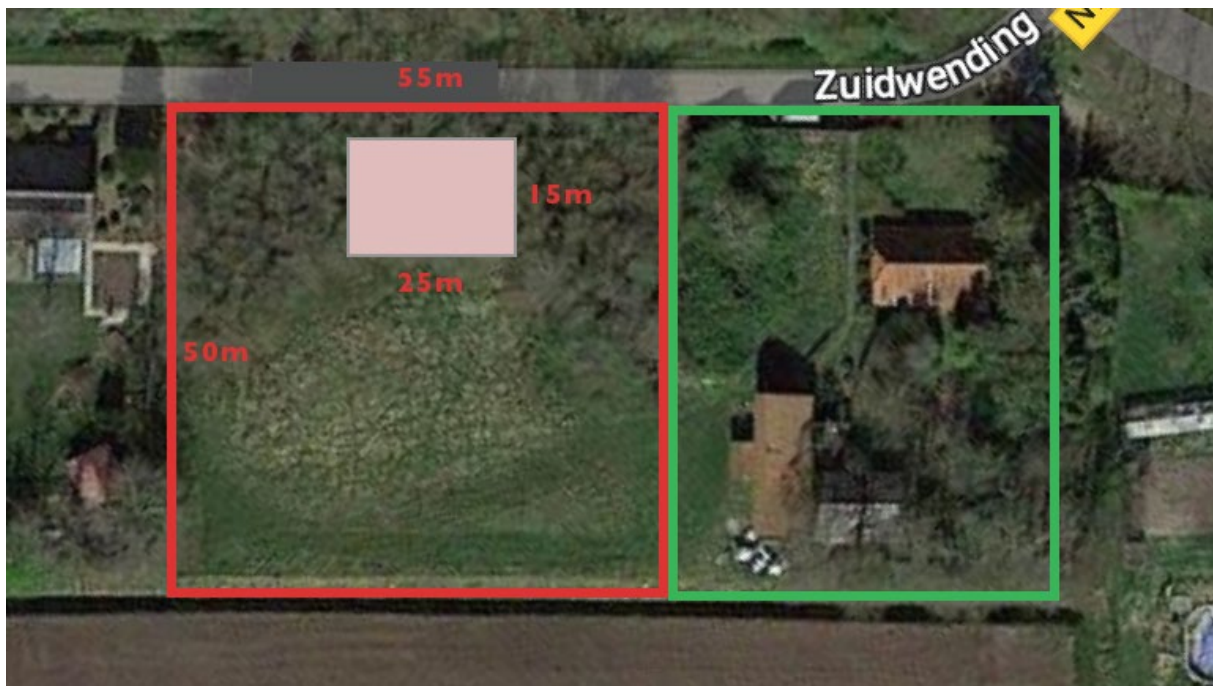


Figuur 1: plangebied

1.3 Huidige en gewenste situatie

Het plangebied, een deel van het perceel Zuidwending 1 te Vriescheloo is gelegen aan de rand van het lint van het dorp Bellingwolde (gemeente Westerwolde). Het perceel is nu in gebruik als onverhard “erf” en maakt onderdeel uit van de woning op nummer 1.

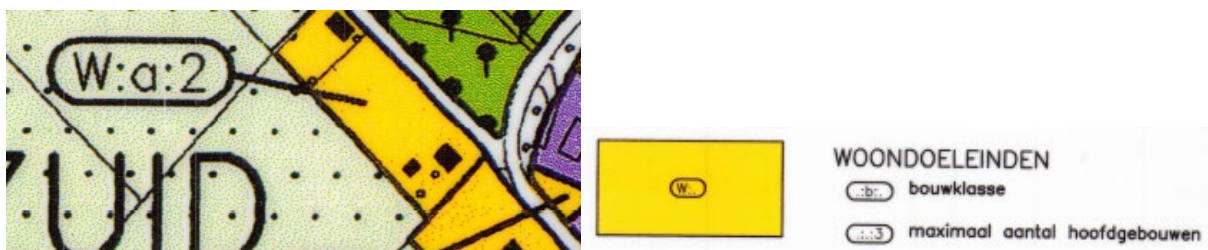
Initiatiefnemer is voornemens het huidige perceel “Zuidwending 1” te splitsen en een nieuwe woning te realiseren op het westelijke (nog onbebouwde) deel. Op dit perceel van 50 x 55 meter zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd, met de zijgevel ongeveer gelijk aan die van de woning op het naastgelegen perceel Zuidwending 2, evenwijdig aan de straat. In figuur 2 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2: opzet indeling nieuwe situatie perceel Zuidwending 1 te Vriescheloo

1.4 Huidige planologische situatie

Het desbetreffende perceel aan de Zuidwending ligt in plangebied van het bestemmingsplan “buitengebied 1998” van de gemeente Westerwolde (vastgesteld 23 februari 1999). Hierin heeft het perceel de bestemming “Woondoeleinden” met daarnaast nog bouwklasse “a” en een maximum van 2 hoofdgebouwen.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 1998” ter hoogte van plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De voor “Woondoeleinden” bestemde gronden zijn bestemd voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen. Voor bouwklasse a geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een dakhelling tussen de 20° en 60°.

Naast de bestemmingsregels geldt er, zoals opgenomen in artikel 3 van de regels, een algemene beschrijving in hoofdlijnen. Hier is onder 2.1.8 opgenomen dat er geen kwantitatieve toename van het aantal woningen in het buitengebied mag plaats vinden (behoudens die gebouwen die ten gevolge van functieveranderingen een woonfunctie krijgen, maar daarvan is hier geen sprake).

Het bouwen van zowel een extra woning als een woningoppervlak groter dan 150m² is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de gewenste woning op het perceel aan de Zuidwending 1 te Vriescheloo.

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 Zuidwending 1. De te realiseren woning komt tussen bestaande woningen in en past daarmee in het straatbeeld. Het straatbeeld van de Zuidwending wordt verder bepaald door vrijstaande kleinschalige “boerderijtjes/woningen” in de vorm van één bouwlaag met kap en de zijgevel naar de weg gekeerd.

Realisatie van nog een woning op het perceel aan de Zuidwending 1 past in het straatbeeld.

2.2 Functionele aspecten

Het betreffende deel is ingericht als woongebied, is aangeduid al een stuk stedelijk gebied in het buitengebied en sluit aan bij het woonlint van Bellingwolde. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Het toevoegen van een extra (vrijstaande) woning op deze locatie is daarmee qua functie passend op deze locatie.

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 in stedelijk gebied en er geen nieuwe windturbines en intensieve veehouderijen zijn toegestaan hetgeen hier niet relevant is. Tevens geldt hier met betrekking tot het landschap dat het plangebied is gelegen aan de rand van een gebied met grootschalig open landschap. Dit laatste zal door het voorgenomen initiatief niet wezenlijk veranderen aangezien de woning op een bestaand erf wordt gesitueerd ter hoogte van een “bosje” dat geen openheid biedt op deze locatie. Bovendien is er aan weerszijden van het plangebied reeds bebouwing aanwezig.

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 Vriescheloo tot behoort) samen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 woningen extra worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient. In het door de gemeenteraad op 28 juni 2023 vastgestelde addendum op de

Woonvisie is aan het aantal van 50 woningen nog een tiental extra woningen toegevoegd voor de kleine kernen.

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

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.

Vriescheloo 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 ééngezins 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 eerst 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 Vriescheloo 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 Zuidwending is sprake van een “structuurversterkende plek”. Het betreft een perceel 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 omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 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 dekzandvlakte op het noordelijke zandgebied. De gemeente heeft aangegeven dat voor deze locatie een archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen groter dan 1000 m².

Gezien de omvang van het initiatief (circa 375m²) is ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan dan ook 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 grootschalig open landschap van de provincie Groningen.

De woning zal deze openheid niet dermate veranderen, aangezien het aansluit op bestaande bebouwing en ter hoogte van bestaande bosschages/bomen in de bestaande tuin komen, waardoor er ter plekke al geen sprake van openheid is.

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 Zuidwending is een smalle doodlopende asfaltweg in de lintbebouwing van Vriescheloo en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze wordt in principe alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, daarom zal het geluidsaspect geen belemmering zijn voor het bouwen van de woning.

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**. Het onderzoek is uitgevoerd door Asma B.V. d.d. 6 september 2023, projectcode 11422.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en koper aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

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.

Op ongeveer 90 meter van de nieuw te realiseren woning ligt een perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden (Dorpsstraat 3 te Vriescheloo). Gezien de afstand en het feit dat er woningen (woonbestemming) dicht bij deze bedrijfsbestemming liggen zal het toevoegen van één woning geen belemmering zijn voor het voorgenomen initiatief.

Verder wordt het plangebied omringd door percelen met woonbestemmingen, groen en agrarisch gebied. Het betreft hier geen aanwezigheid van een agrarisch bedrijf, maar met betrekking tot eventuele spuitzones (voor gewassen). Het gaat bij de spuitzones om de afstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Aangezien er hier reeds sprake is van een woonbestemming en de woonfunctie niet dicht bij de agrarische bestemming komt dan de reeds bestaande woningen in deze straat, zal de spuitzone niet anders zijn dan voor de naastgelegen woningen.

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.

Om inzicht te krijgen in de mate waarin het planvoornemen van invloed is op de natuurwaarden van het plangebied en zijn “directe omgeving” is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie **bijlage II**). De conclusie van deze rapportage “Ecologische beoordeling Wet natuurbescherming – Toetsing wet natuurbescherming in het kader van ruimtelijke ontwikkeling omtrent woningbouw op een perceel aan Zuidwending 1 te Vriescheloo” (Successie natuurzaken te Earnewald, d.d. augustus 2023) wordt hieronder weergegeven.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Lieftingsbroek” ligt op circa 10 kilometer afstand. Het planvoornemen heeft door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige gebieden wordt op voorhand verwacht dat effect rondom stikstofdepositie, met betrekking tot de realisatiefase, niet aan de orde is. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Houtopstanden

Er is geen sprake van een meld en/of herplantingsplicht omtrent houtopstanden.

4.5.3 Soortenbescherming

Het planvoornemen is getoetst op het onderdeel soortenbescherming. Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Mogelijk dat de haas (zoogdier) gebruik maakt van het gebied. Door vroeg in het voorjaar de vegetatie kort te maaien/beweiden en kort te houden tot na de realisatiefase, wordt voorkomen dat er hazennesten aanwezig zijn in het plangebied. Hiermee wordt overtreding van de wet natuurbescherming omtrent de haas voorkomen.

Verstoring van vleermuizen door licht dient te worden voorkomen. Gebouwen (potentiële vleermuisverblijfplaatsen) in de omgeving dienen niet beschenen te worden. Dit kan door lichtbronnen naar beneden af te stellen.

Tijdens het broedseizoen (grootweg 15 mrt. t/m 15 juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien men voornemens is binnen het vogelbroedseizoen te starten met de werkzaamheden, dan wordt aangeraden het plangebied vooraf te checken op (potentiële) broedgevallen door een deskundig ecooloog.

Verder zal tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

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. De berekening is opgesteld door JBB Adviesbureau, d.d. 8 september 2023.

Uit deze berekening (zie **bijlage III**) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ("Liefthinghsbroek" op circa dan 10 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS-calculator is het plan vergunningsvrij uitvoerbaar.

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 500 meter) zich geen risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden.

Binnen een straal van 500 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren woning aan de Zuidwending 1 te Vriescheloo bevindt zich ook geen risicovolle inrichting. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 700 meter van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied hiervan.

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 28 augustus 2023; aanvraagnummer: 00015757, zie **bijlage IV**). Het voornemen betreft het toevoegen van een

woning, waarbij het totaal verhard oppervlak zal toenemen met circa 375 m². Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat de korte procedure van toepassing is.

Voor dit plan geldt het standaard wateradvies met onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. Uit dit advies blijkt dat het afkoppelen van hemelwater van belang is. Voor de toename van het verhard oppervlak geldt een compensatie van 30 m³. Dit kan binnen het plangebied worden gerealiseerd door de aanleg van een vijver welke voor vertraagde afvoer kan zorgen richting de schouwsloot. Het wateradvies is als **bijlage IV** 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 “Zuidwending” en zal een eigen ontsluiting op deze weg krijgen.

Het betreft een ruim perceel waar voldoende ruimte is voor het parkeren van 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.

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 overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 procedure

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hiertoe op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De indiener is door de hoorcommissie gehoord en heeft zijn zienswijze mondeling toegelicht. Het verslag van de hoorcommissie is als **bijlage V** bij deze toelichting gevoegd. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze. Deze is als **bijlage VI** bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Daarom heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorafgaande hieraan is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd naar de provincie Groningen en naar het waterschap Hunze en Aa's. De provincie had ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen, de reactie van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan “Buitengebied Zuidwending 1 Vriescheloo” betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 23 februari 1999 door de (voormalige) gemeente Westerwolde.

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 “Buitengebied Zuidwending 1 Vriescheloo” 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 “Woondoeleinden” van toepassing. Het aantal hoofdgebouwen zal in dit bestemmingsvlak 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.
- 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 “Buitengebied Zuidwending 1 Vriescheloo”.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage I Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage II Ecologische onderzoek

Bijlage III Stikstofberekening

Bijlage IV Watertoets en wateradvies

Bijlage V Verslag hoorcommissie

Bijlage VI Nota beantwoording zienswijze

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Vriescheloo, Zuidwending naast 1
van de gemeente Westerwolde;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2312-vs01
met de bijbehorende regels;

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;

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;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. bebouwing:

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

7. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

8. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

9. 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;

10. bouwen:

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

11. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

12. bouwperceel:

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

13. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

14. bouwvlak:

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

15. 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;

16. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

17. erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

18. gebouw:

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

19. hoofdgebouw:

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

20. laden en lossen:

het onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurende in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

21. logiesverstrekking:

het in een wooneenheid door de bewoner(s) bedrijfsmatig verstrekken van logies ten behoeve van recreatieve bewoning;

22. parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

23. peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hooftoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van de 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;

23. 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;

24. voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevels, evenwijdig aan de weg;

25. woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en tevens bedoeld voor de bij het wonen toegestane functies als bed and breakfast, mantelzorg, aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kamerverhuur en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

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

b. 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;

c. de breedte / diepte van een gebouw:

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

d. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

e. 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;

f. 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;

g. 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in 'bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen';

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3 m bedragen;

3.2.3 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;

- c. de dakhelling van een bijbehorend 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 hoogte 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. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in 3.1.;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 - 2. 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;
 - 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft 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;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning,
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruijnte, dan wel binnen de gemeentelijke woonvisie;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.1. onder b en 1.24.;
- b. het bepaalde in lid 3.4. onder h en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 lid 1.11. en 1.24.
- c. het bepaalde in lid 3.4. onder e en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor verblijfsrecreatief gebruik, mits:
 - 1. vanwege de al dan niet tijdelijke onverkoopbaarheid van het woonhuis het wenselijk is het woonhuis te verhuren voor verblijfsrecreatief gebruik ten behoeve van de instandhouding van de leefbaarheid en het voorkomen van langdurige leegstand;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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. 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.

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 en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. 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;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;

6.2 Afwijken van algemene gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. 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. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

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.

8.4 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 9.3 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.

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 worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan “ bestemmingsplan Vriescheloo, Zuidwending naast 1.

Bijlage 1 bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen