

Weg voor de Jagerskampen 44

9751 EP Haren (Gn)

M 06-25538926

E info@vergunningverleend.nl

I www.vergunningverleend.nl

kvk 65843053

Vergunning Verleend ©



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Landhuis te Wedderveer

Hoofdweg Wedderveer 43a te Wedderveer

P201399

In opdracht van dhr. D. Maas

Datum: 05-11-2021



Ruimtelijk advies

Hoofdweg Wedderveer 43a te
Wedderveer

Opgesteld door: Wouter van Wijk
Datum: 02 November 2021
Kenmerk: P201399
Versie: 1.0

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Procedure Keuze	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE.....	8
2.1 plangebied	8
2.2 Planbeschrijving	11
2.3 verkeer en Parkeren	14
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	15
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Woonvisie 2019 – 2023.....	17
3.3.2 Welstandsnota gemeente Pekela	18
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1 Archeologie.....	19
4.2 Bodem	19
4.2.1 Verkennend bodemonderzoek	19
4.3 Ecologie.....	19
4.3.1 Gebiedsbescherming	20
4.3.2 Stikstofdepositie.....	20
4.3.3 Soortenbescherming	21

4.4 Fysieke en externe veiligheid	21
4.5 Geluid	22
4.6 verkeer en vervoert	22
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Milieu(hinder).....	23
4.9 Watertoets	23
4.10 M.e.r-beoordeling	24
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	25
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het huidige Perceel gevestigd op het perceel Hoofdweg Wedderveer 43a Wedderveer, is voornemens om de agrarische gronden te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Het perceel Hoofdweg Wedderveer 43a, het voormalige gemeentelijke sportcomplex is medio 2019 verworven om een bijzonder woonprogramma te creëren. De locatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal fraaie landschapselementen zoals bomen, hagen, laan, vijver ed. De voormalige kleedkamers/kantine zijn door een eerdere eigenaar verbouwd tot woongelegenheid. Het terugliggende terrein wordt ontsloten via een laan vanaf de Hoofdweg, tussen de aanwezige lintbebouwing.

Planvorming Na analyse van de plek, is in samenwerking met Gemeente en haar adviseurs (Libau) is een plan tot landschappelijke inpassing tot stand gekomen dat recht doet aan de stedenbouwkundige, historische structuur van het gebied en de gewenste woonsituatie van de opdrachtgever. Vergunning Verleend zal namens de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Groningen, welke zich reeds in principe positief over de ontwikkeling heeft uitgesproken. Het plan is in het vigerende bestemmingsplan "WedderBergen/wedderveer" niet passend. Hierbij is geconcludeerd dat om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, een afwijkingsprocedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen dient te worden. Het voorliggend ruimtelijk advies gaat in op de voorgenomen bestemmingswijziging, de toetsing aan het beleid en de planologische inpasbaarheid.

1.2 Plangebied

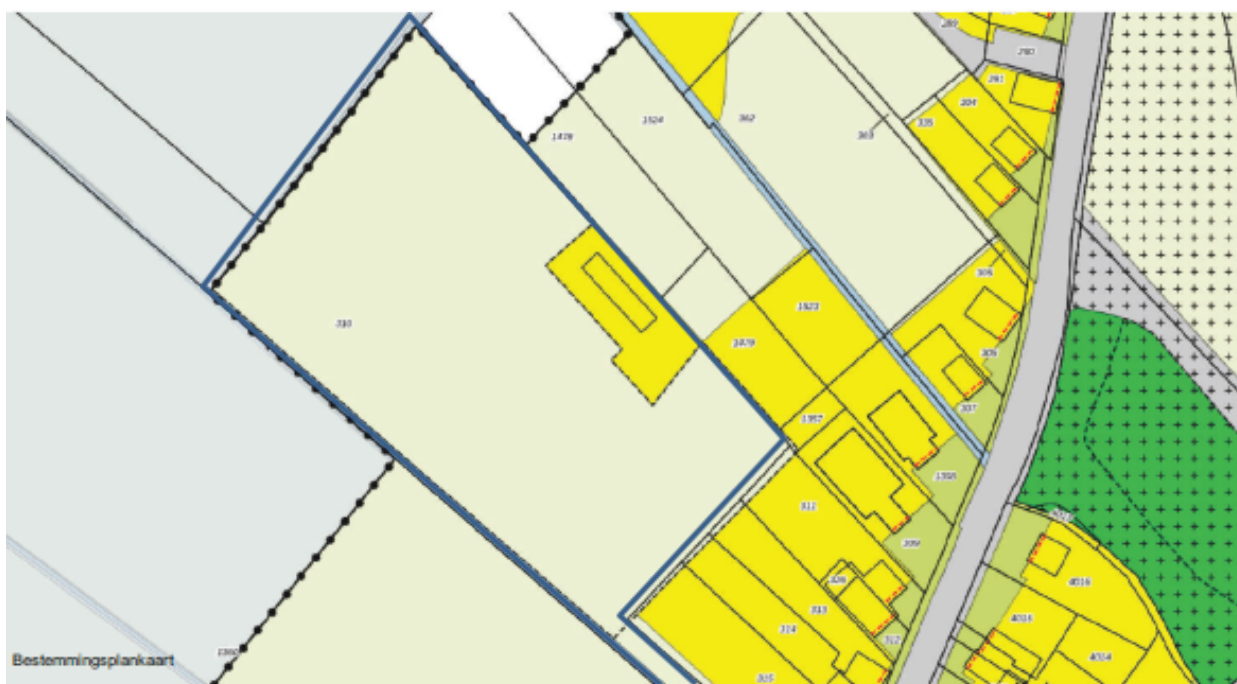
Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Wedderveer en maakt onderdeel uit van de Kern. Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Wedde, sectie K nummer 310 bestaat uit een vrijstaande woning. Het woonperceel heeft een totale oppervlakte van 1795 m². Omringend aan het woonperceel behoort tevens een agrarisch perceel, kadastraal bekend gemeente Wedde, sectie K nummer 310 wat een totale oppervlakte heeft van 27.280 m². Ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de zuidoostzijde van het perceel via de hoofdweg Wedderveer. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 1: Kadastrale kaart betreffende kavelnr 310

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Hoofdweg Wedderveer 43a te Wedde heeft in het vigerende bestemmingsplan "WedderBergen/wedderveer" deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch'. De bebouwing op het perceel bestaat uit een woonhuis met een bijgebouw. Aansluitend aan het woonerf bevindt zich het agrarische perceel dat voornamelijk bestaat uit opgaande beplanting. Eigenaren zijn voornemens om binnen de woon- en agrarische bestemming de gronden deels te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan staat dit beoogde gebruik niet toe waardoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "WedderBergen/wedderveer".

Wonen - 3

De als 'Wonen' (zie figuur 2 – geel gekleurd vak) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 2; woonhuizen, met daaraan ondergeschikt, recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen, die zijn genoemd in bijlage 3, logiesverstrekking; complementaire daghorecabedrijven, productiegebonden detailhandel voorzover het bouwpercelen met een oppervlakte van ten minste 1.500 m² betreft, een schuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur'; aan- en uitbouwen en bijgebouwen; tuinen en erven, de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', waarbij mede het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ruimtelijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd; en in beperkte mate voor woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, met de daarbijbehorende, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch

De als 'Agrarisch - Gesloten landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waterhuishoudkundige doeleinden, kassen, een natuurtuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - natuurtuin', de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het gesloten landschap, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, openbare nutsvoorzieningen, recreatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen met de daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van woondoeleinden, voor zover dit niet uitdrukkelijk in de bestemmingsomschrijving is toegestaan. Het woongebruik van de gebouwen en gronden in de vorm van onder andere een wooneenheid met de bijbehorende bijgebouwen is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming.

1.4 Procedure Keuze

De voorgenomen ontwikkeling om binnen de agrarische bestemming de gronden deels te gaan gebruiken voor woondoeleinden past niet in het vigerende bestemmingsplan. Binnen de agrarische bestemming is het bouwen van een woning en het gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. De gemeente Westerwolde heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

Om deze reden is onderhavig ruimtelijk advies, die hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Hoofdweg Wedderveer 43 a Wedde, opgesteld.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in van de kern Wedde, in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van



Figuur 3 kaart plaatsbepaling in provincie Groningen

de kern Wedde vanuit een hoger gebiedsperspectief

Het plangebied ligt in van de kern Wedde, in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van de kern Wedde vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Figuur 4 foto impressie van de kavel

Wedderveer

Het dorp ligt in de gemeente Westerwolde aan de Westerwoldse Aa. Deze is tot het dorp Wedde bevaarbaar voor pleziervaart. Beide oevers van de Aa liggen in het Natuurnetwerk Nederland. Hier liggen diverse natuurgebieden. Zo liggen ten noorden van de Hoornderweg de Hoornder meeden. Deze zijn evenals gebieden ten zuiden van deze weg, zoals de Geselberg, in handen van Staatsbosbeheer. Rond het dorp zijn ook nog essen te herkennen.



Figuur 5 - foto's toegang tot de kavel en de huidige woning op de kavel



Figuur 6: luchtfoto Wedderveer. De kavel is rood omkaderd



Figuur 7: topografische kaart Wedderveer

Vanuit de borg in Wedde is heerlijkheid Westerwolde eeuwenlang bestuurd. Wie de Borg in handen had kon zich feitelijk heer van Westerwolde noemen. Ten oosten van Wedderveer ligt het recreatiegebied de Wedderbergen. (Het dorp beschikt over enige middenstand.) Langs het dorp loopt de N368.

Hierna volgt nog een topografische kaart waarop de locatie zichtbaar is ten opzichte van het dorp Wedderveer zelf, waarbij het plangebied zichtbaar is binnen het 'rode kader' centraal in het dorp Wedde. Het perceel bevindt zich aan de westzijde van de N368 ter hoogte van Vakantiepark 'Wedderbergen'. Langs de hoofdweg Wedderveer is sprake van typerende lintbebouwing. De locatie is tussen deze lintbebouwing toegankelijk via een laantje naar achteren. Aan dit laantje liggen verder geen andere adressen. Om deze reden behoort het laantje kadastraal dan ook bij de kavel waar het om gaat. Aan de westkant en noordkant van de locatie liggen agrarische gronden. Vanuit de locatie kijk je het open landschap in.

2.2 planbeschrijving

Het voorliggende initiatief wordt beoogd op de agrarische gronden behorende bij het Hoofdweg Weddeveer 43a Wedde. Op het perceel bevindt zich een klein woonhuis met bijbehorende bijgebouwen (figuur 8). De eigenaar wil graag de woonfunctie verder uitbreiden op de agrarische percelen.

Het perceel Hoofdweg Wedderveer 43a is opgedeeld in meerdere zones. Het voorerf, zoals is weergegeven in figuur 2, bestaat uit een tweetal zones, de te weten 'Agrarisch' en 'Wonen'. De woning met daarbij behorende bijgebouwen en een gastenverblijf. Het erf is de ruimte rondom woning. Hier bevinden zich de functies tuin, parkeerruimte. De bouwlocatie van het nieuwe woonhuis is zodanig bepaald dat de waardevolle bomen en de aanwezige (te verbouwen) bijgebouwen een nieuw ensemble vormen. Via de bestaande laan wordt een "groen omlijste kamer" bereikt waarin het hoofdgebouw geplaatst is aan een voorplein.

Op de nu als agrarisch bestemde gronden is men voornemens het Woonthema verder te ontwikkelen. Om deze reden stellen we een uitbreiding van het woonvlak voor zoals weergegeven in figuur 16

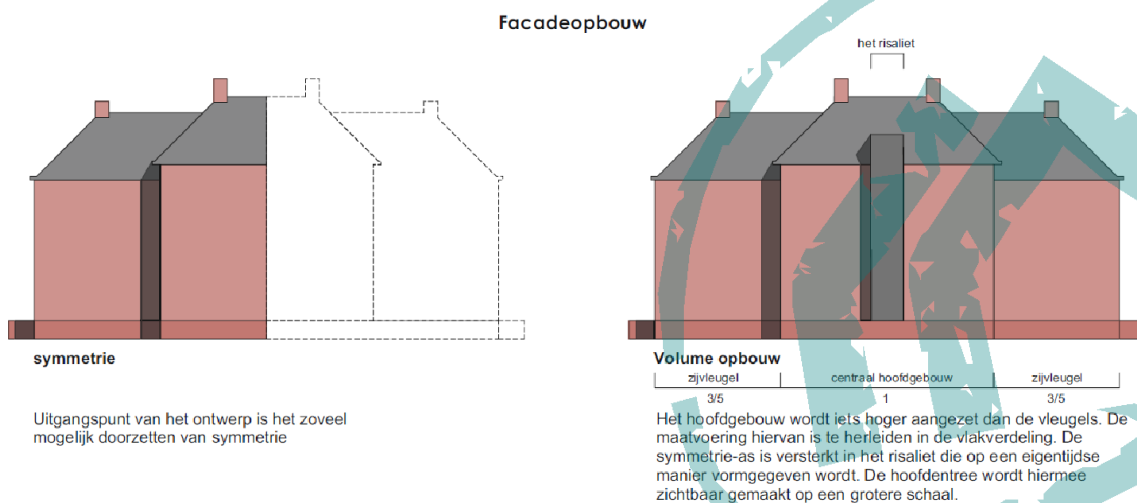


Figuur 8 luchtfoto van de bestaande kavel

De Nieuwe woning staat gecentreerd op de kavel (figuur 9). De bestaande bebouwing is onderdeel van de bebouwing in de flank met de bedoeling om alles te handhaven. Het gebruik van de bestaande woning krijgt een ondergeschikte functie namelijk: logies en wordt gebruikt als gastenverblijf. Door de plaatsing van de wooneenheid op grond met een agrarische functie wordt voorgesteld om het vlak met de woonfunctie (nu alleen over het vlak aan de noordoostkant van de kavel) te vergroten.

Architectuur

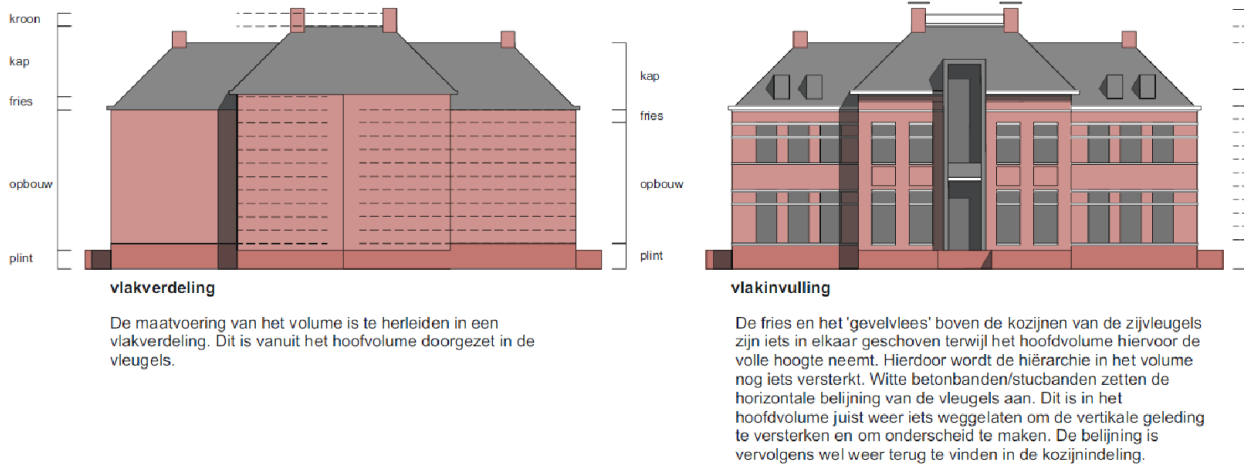
De architectuur van het huis is geïnspireerd op de traditie van de Groninger Borgen. Het hoofdvolume wordt gevormd door een robuust middendeel met zijvleugels geplaatst op een "plint" waardoor een voorname presentatie van het geheel ontstaat.



Figuur 9/10 - volume opbouw nieuwe woonhuis

De bestaande bijgebouwen worden qua gevelbehandeling aangepast aan het nieuwe gebouw.

De uitwerking van details, materiaal en kleurgebruik is zorgvuldig samengesteld op basis van een maten en verhoudingenplan.



Figuur 11/12 - Vlakverdeling en vlak invulling nieuwe woonhuis



Referentie Groninger borg: Coendersborg



Referentie Groninger borg: Rusthoven



Referentie Moderne detaillering: donkere kozijnen, spekbanden en betonnen kaders



Referentie Groninger borg: Breede-borg



Referentie Groninger borg: Breede-borg

Figuur 13 - referentiebeelden architectuur



Figuur 14 - Impressie woonhuis vanaf de entreezijde



terraszijde

Figuur 15 - Impressie van de terras/tuinzijde



Figuur 16 Overzichtstekening (Reuvers – bureau voor groene ruimtes)

In figuur 16 ziet u het resultaat van een aantal overleggen met libau t.a.v. de landschappelijke inpassing van de 'verplaatste wooneenheid' op de plek waar het nu staat. Deze overleggen zijn in de linker onderhoek nog apart benoemd.

2.3 Verkeer en parkeren

Conform de Beleidsregels parkeernormen dient de parkeerbehoefte op het eigen terrein te worden opgelost. Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zal de situatie ter plaatse niet verslechteren.

De mate van aantasting van privacy van naastgelegen woonpercelen zal niet of nauwelijks veranderen. Tevens zal het terrein veelal ingericht worden met afschermende beplanting zodat visueel het zicht op nabij gelegen woonpercelen wordt ontnomen. Bezwaarlijke hinder of verslechtering met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend wijzigingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang. Woningbouw (artikel 2.15.1 in de verordening);

Hierna wordt op het aspect woningbouw in gegaan.

1. Woningbouw

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

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

2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouw ruimte vaststellen.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:

a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;

b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw

In voorliggend plan is er sprake van het verschuiven van één woning die vanzelfsprekend als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.



gevonden op deze locatie		
meer gevonden op deze locatie		
☐		Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen - Kaart 3: Veiligheid en milieu
☐		Nieuwe windturbines niet toegestaan - Kaart 5: Windenergie
☐		Leefgebied akkervogels - Kaart 6: Natuur
☐		Dekzandruggen - Kaart 7: Landschap
☐		Grootschalig open landschap - Kaart 7: Landschap
☐		Akkerbouw - 1:25 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast) - Kaart 9: Normen bergings- en afv...
☐		Geen uitbreiding stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij - Kaart 10: Intensieve veehouderij

Vanuit de omgevingsverordening zijn de volgende kaartlagen nog van belang.

1. De veiligheidszone is beschouwd in paragraaf 4.5.1.4 2.
2. Er worden geen nieuwe windturbines voorzien bij voorliggend plan;
3. Hoewel er sprake is van de kaart 'leefgebied akkervogels' wordt met dit bouwplan een klein deel hiervan gebruikt voor de bouw van een incidentele woning. Er blijft voldoende ruimte over voor eventuele akkervogels in de omgeving.
4. De inpassing van de woning en de inrichting van het perceel zal met respect voor het bestaande landschap worden uitgevoerd;
5. Met de gedane aanbevelingen die ontstaan vanuit de watertoets zal rekening worden gehouden zodat ook wateroverlast voorkomen gaat zijn;
6. Er wordt niet voorzien in een uitbreiding van het stal vloeroppervlakte van een intensieve veehouderij. In voorliggend plan is sprake van het verschuiven van de wooneenheid in een nieuw volume en die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1. Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2023

Op 19 oktober 2019 is de Woonvisie 2019-2024 in werking getreden. In deze woonvisie beschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken. De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken

die we samen met onze Oost-Groningse partners hebben gemaakt op het gebied van wonen. Met deze nieuwe Woonvisie wil de gemeente samen met andere partijen en de bevolking werken aan een aantrekkelijke en vitale woonomgeving voor iedereen die in de gemeente woont of wil 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 Wedde ook onder valt, is in totaliteit ruimte voor 50 nieuwe woningen. De gemeente denkt hierbij niet aan een extra woonwijk, maar heeft een voorkeur voor verspreid liggende en kleinschalige plannen. Deze dienen aan te sluiten bij de vraag die zich op dat moment aandient in deze kleinere kernen. Voor voorliggend plan geldt dat er sprake is van een solitaire nieuwe woning. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd. Er is daarbij tevens sprake van zogeheten 'acupunctuur' waarbij op verspreide plekken een woning kan worden toegevoegd. Daarnaast is de beoogde bewoner ook reeds inwoner van de gemeente Westerwolde. Hun huidige gezinswoning komt weer beschikbaar voor anderen die in de gemeente Westerwolde willen wonen of blijven wonen. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

Het bouwplan is getoetst aan de geldende welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen van de aanvraag.



Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig.

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft in opdracht van WIMA vastgoed b.v. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Hoofdwegweddeveer te Weddeveer, gemeente Westerwolde.

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, om bij bestemmingsplanwijzigingen voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen, waarbij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. Bij ingrepen dient een vervolgonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en de mate van verstoring binnen het plangebied in kaart te brengen. Er dient te worden geboord in een gangbaar grid van ca. 30 bij 40 m (dichtheid van ca.8 boringen per hectare), tot 2 m -mv, met een minimum van 6 boringen. Voor de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied zou dit neerkomen op boringen ter hoogte van de ingrepen ten behoeve van de nieuwe villa met terras, de nieuw aan te leggen verharding en brug, en de aanleg van de nieuwe waterpartij. Afhankelijk van de diepte van verstoringen bij de tuinaanleg kan hier mogelijk ook nog vervolgonderzoek nodig zijn. Indien het gehele plangebied onderzocht dient te worden zou dit neerkomen op 22 boringen.

Het bevoegd gezag, de gemeente Westerwolde, neemt op basis van dit rapport en het daarin geformuleerde advies een besluit ten aanzien van het archeologisch onderzoeksproces.

4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

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

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan het onderzoeksrapport als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

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

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en de grondwatermonsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, correct is.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Ondanks het verhoogde gehalte aan nikkel in het mengmonster is deze niet opnieuw aangetroffen tijdens de uitsplitsing hiervan. Aanpassing van de hypothese achten wij dan ook niet nodig. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is eveneens niet noodzakelijk. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.3 Ecologie

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

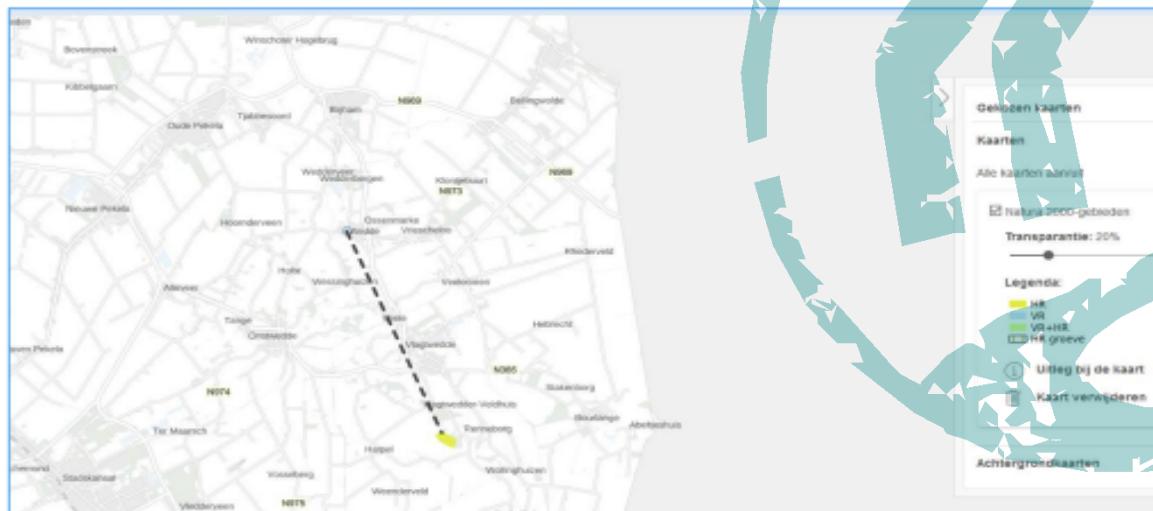
Als bijlage heeft Bureau FaunaX door middel van een ecologische quickscan getoetst aan de natuurwetgeving. Deze quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek gebaseerd op ecologisch inzicht (expert judgement). Een ecologische quickscan of beoordeling is meestal de eerste stap van ecologisch onderzoek en is bedoeld om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna en/of natuurgebieden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het veldonderzoek voor deze quickscan is uitgevoerd op donderdag 13 januari 2022 en vond plaats onder frisse weersomstandigheden (6°C, windkracht 4, bewolkt). Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het plangebied, waarbij is gelet op de aanwezigheid van (of sporen van) beschermde soorten en op de eventuele aanwezigheid van geschikt leefgebied van deze soorten.

Effect Bespreking en aanbevelingen

Het project kan naar ons inzien doorgang vinden binnen de kader van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de volgende aanbevelingen welke uiteengezet zijn in de bijlage.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.



Bovenstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 7,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand heeft het bouwen en gebruiken van één woning geen invloed op dit Natura 2000 gebied.

4.3.2 Stikstofdepositie Natura 2000

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één woning. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en de woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefstingsbroek' nabij Weende dat zich op circa 9,6 kilometer afstand bevindt.

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op basis van dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat Wedde zelf wel aan de noord- en zuidkant omringd wordt door NNN gebieden. Het bouwen en gebruiken van één woning heeft geen invloed op het NNN

4.3.3 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

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

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

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het plangebied valt binnen de Provinciaal basisnet Groningen. De N368 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is echter gelegen op circa 1120 meter van de N368, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Provincialeweg N368. Omdat het plangebied op minimaal 200 meter van deze wegen ligt kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Personendichtheid

Als gevolg van het bouwen en gebruiken van één woning neemt de personendichtheid toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico].

Deze toename zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N368. 4.4.1.6

Conclusie

Als gevolg van de beoogde bouw van een woning zal het groepsrisico als gevolg van de Provinciale weg N368 marginaal toenemen. Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Er zal geen sprake zijn van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, er zijn voldoende ontvluchting mogelijkheden en het plangebied ligt binnen het sirene bereik van het bestaande WAS. Gelet op het bovenstaande is vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de beoogde ontwikkeling toe te staan

4.5 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig is. Op basis van onderstaande kaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse de gevelbelasting niet meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a) bedraagt, zodat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

4.6 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

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

Ontsluiting / uitweg

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande inrit op de provinciale weg. Voor deze ontsluiting zal geen omgevingsvergunning nodig zijn.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieu(hinder)

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

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

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

Relatie tot het project In de directe omgeving zijn overwegend woonbestemmingen aanwezig. Van wonen naar wonen is geen sprake van milieuhinder.

Gelet op de afstand van het plangebied en dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming van ca. 1200 meter kan geconcludeerd worden er geen sprake is van te verwachten milieuhinder.

4.9 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de

waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Watertoets procedure

Op 8 september 2020 is via www.dewatertoets.nl een gewijzigde watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Hoofdweg Wedderveer 43A Wedde zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Waterkwantiteit Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Verhardingstoename In het ingediende plan neemt het verharde oppervlak toe boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatie kans overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen. Er is ter plaatse sprake van een gemengd stelsel. Het DWA zal worden aangesloten op het gemengde stelsel. Er wordt op eigen terrein voorzien in een waterbergend vermogen van 40 m³, waarna een vertraagde afvoer kan plaatsvinden op de schouwsloot via een vaste overlaat.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien: De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft. Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen

binnen het plangebied blijft gelijk, zodat er ook gezien de wet- en regelgeving van 2017 aangaande het Besluit m.e.r. ook een reden is voor het opstellen van een vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar. Tevens wordt een planschadeovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het initiatief aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

Uitvoerbaarheid

Door een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 1 Wabo (uitgebreide procedure), is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten worden. Het is echter onwaarschijnlijk dat er in deze situatie sprake is van planschade. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Westerwolde is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen om de agrarische gronden behorende bij het perceel Hoofdweg Wedderveer 43a te Wedde te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Vergunning Verleend zal namens de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Westerwolde, welke zich reeds in principe positief over de ontwikkeling heeft uitgesproken. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd. Door belanghebbenden kunnen na verlening van de vergunning bezwaar worden gemaakt.



Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan ecologisch onderzoek
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek

