

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. bouw
woning naast Schoolstraat 64 te
Vlagtwedde**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 30.294
Januari 2023
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel.....	5
1.4 Verantwoording.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Het plangebied.....	7
2.2 Het plan.....	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	11
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 <i>Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (juni 2022)</i>	13
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 <i>Woonvisie 2019 – 2024</i>	14
3.3.2 <i>Welstand</i>	18
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem.....	20
4.3 Ecologie	21
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	21
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	22
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Geluid.....	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Milieuhinder.....	27
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	28
4.9 Watertoets.....	29
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	31
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben plannen om op een perceel tussen de percelen Schoolstraat 62 en 66 te Vlagtwedde een nieuwe woning te realiseren. Het perceel heeft al een woonbestemming. De gronden behoren feitelijk tot het perceel Schoolstraat 66. Door een kadastrale afsplitsing is een nieuwe kavel ontstaan met een woonbestemming, maar zonder een planologisch bouwrecht. Het toevoegen van een extra woning is in dit bestaande lint planologisch niet toegestaan.

Een principeverzoek van de plannen is door de gemeente Westerwolde positief beoordeeld. De gemeente geeft aan dat zij op basis van de woonvisie akkoord zijn met het toevoegen van een extra woning op het betreffende perceel. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe bereid zijn om medewerking te willen verlenen met toepassing van een omgevingsvergunning (uitgebreide Wabo-procedure). Ten behoeve van de strijdigheid met het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

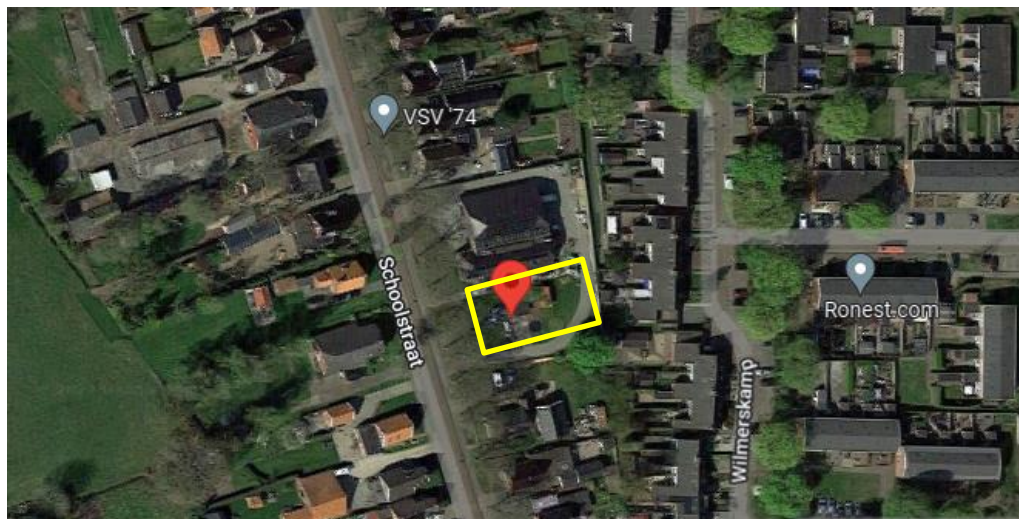


Fig. 1.1: Het plangebied gelegen tussen twee bestaande woningen, Schoolstraat 62 en 66.



Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied gelegen naast Schoolstraat 66 (links) en Schoolstraat 62 (rechts) te Vlagtwedde.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlagtwedde Dorp', vastgesteld op 2 juli 2013. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding. De gronden in het plangebied hebben een enkelbestemming "Wonen – 3". In deze bestemming is maatvoering ten aanzien van de maximale bouwhoogte (8 meter) en goothoogte (3 meter) gegeven.

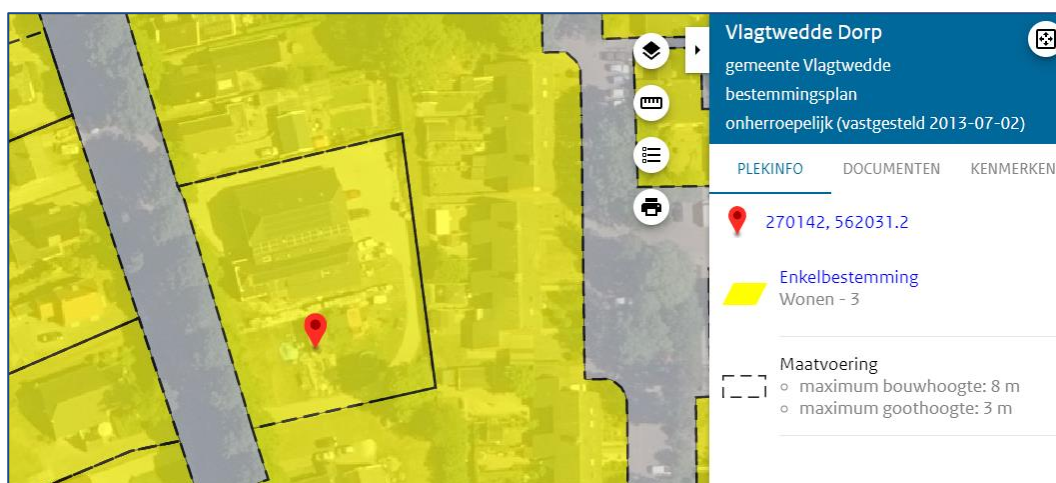


Fig. 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met in het blauwe kader het perceel, tevens plangebied in voorliggende onderbouwing.

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Woonhuizen, al dan niet met ruimte voor;
- Een aan-huis-verbonden beroep;
- Een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1;
- Mantelzorg;
- Kamerverhuur;
- Bijbehorende bouwwerken;

Met de daarbijbehorende:

- Tuinen, erven en terreinen;
- Water;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de regels van artikel 18.2.2 van het bestemmingsplan waaronder begrepen de bepaling dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedraagt. In dit geval wordt in het bestaande bestemmingsvlak een extra woning toegevoegd en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

De voorgeschreven maximale bouwhoogten van 8 meter en maximale goothoogte van 3 meter worden tevens overschreden. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 8,95 meter en een goothoogte van 5,51 meter. Hiermee is het bouwplan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Ook is voor deze locatie het Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde van toepassing. Paragraaf 4.8 gaat hier nader op in.

In het bestemmingsplan is geen (binnenplanse) afwijkmogelijkheid of een (algemene) wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het bouwen en gebruiken van een extra woning mogelijk maakt.

Procedurekeuze

Om het bouwplan mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo kan medewerking worden verleend. Hierbij dient gemotiveerd te worden dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze aanvraag heeft een samenhang met de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo). De ingediende aanvraag heeft dus betrekking op twee activiteiten en zal samen de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 lid 1 Wabo) doorlopen.

1.3

Doel

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Voorliggende onderbouwing wijzigt niet het bestemmingsplan.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel bevindt zich in de kern van Vlagtwedde, geleden in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de globale ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: De provincie Groningen, gemeente Westerwolde en de globale ligging van het plangebied in één oogopslag.

Historie Vlagtwedde

Vlagtwedde is een historische nederzetting (voor het eerst vermeld in 1150) die is gelegen op een zandrug in de Groningse streek Westerwolde. Ten oosten van het dorp stroomt het Veelerdiep en ten westen meandert het riviertje de Ruiten Aa. Het historische bebouwingslint van Vlagtwedde strekt zich naar het noorden uit langs de Schoolstraat waar de oude dorpskerk is gelegen. De overige bebouwing ligt langs Wilhelminastraat richting het oosten. Richting het zuiden is tot 1900 geen sprake van bebouwing. Rond 1950 heeft de kern van Vlagtwedde zich vooral ontwikkeld naar het noordoosten en is er langs de weg naar Onstwedde en richting het zuiden (Sellingen) lintbebouwing ontstaan. Opvallend is het verschijnen van een nieuwe noord-

zuidverbinding langs de westzijde van het dorp waardoor de Schoolstraat wordt verlost van doorgaand verkeer. Rond het jaar 2000 zien we dat Vlagtwedde vooral in het noordoosten en ten zuiden van de Wilhelminastraat verder is ontwikkeld.



Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het perceel aan de Schoolstraat ten opzichte de kern Vlagtwedde.

2.2 Het plan

Het bouwplan voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. De woning heeft een recht en sober karakter, geheel passend in de bestaande lintbebouwing. De woning wordt ter hoogte van bestaande voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen geprojecteerd. De afstand tot de voorste kavelgrens varieert van 6,68 tot 6,08 meter. De zijdelingse perceelafstand van de woning tot de perceelgrenzen bedraagt 3 meter. In de figuren 2.3, 2.5 en 2.6 zijn de bouwtekeningen zichtbaar. De situatietekening is zichtbaar in figuur 2.4.

Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 8,95 meter en een goothoogte van 5,51 meter. Dat is meer dan het ter plaatse geldende bestemmingsplan mogelijk maakt maar past in het beeld van de omgeving. Het plan voldoet wel aan de overige 2 woonbestemmingen die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bouwhoogte van de nieuwe woning sluit wel aan bij de bouwhoogte die in de andere twee bestemmingen is opgenomen.



Fig. 2.3: Een impressie van de nieuwe vrijstaande woning.

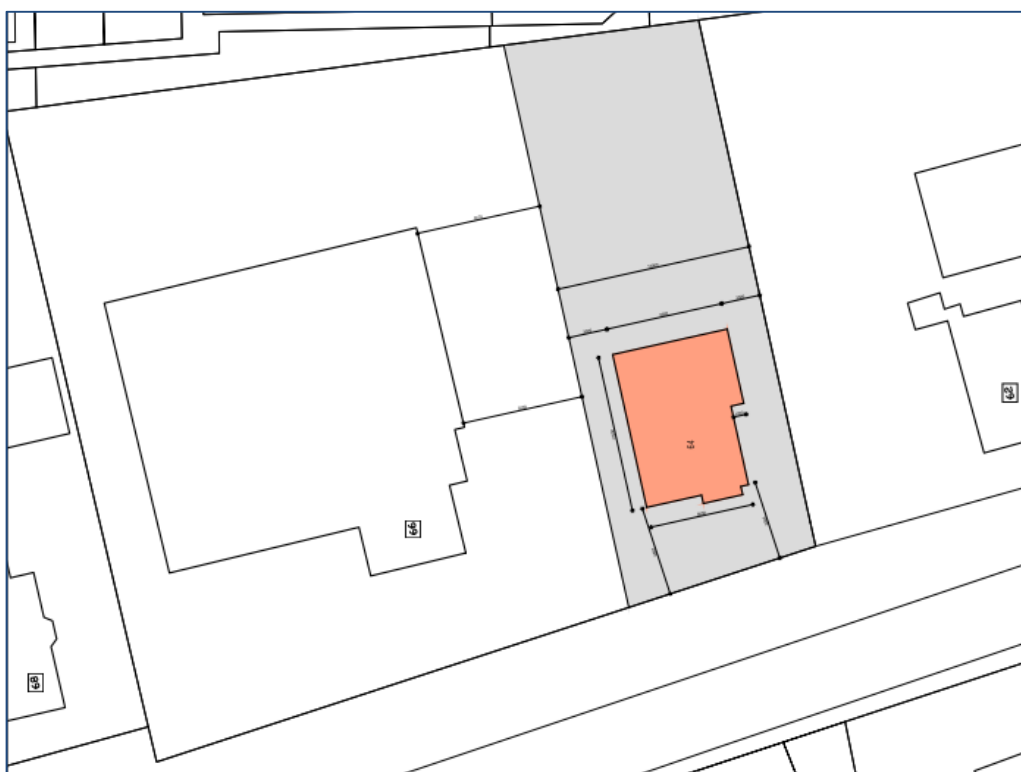


Fig. 2.4: Weergave van de ligging van de woning ten opzichte van de perceelgrenzen en de naastgelegen woningen (Schoolstraat 62 en 66).

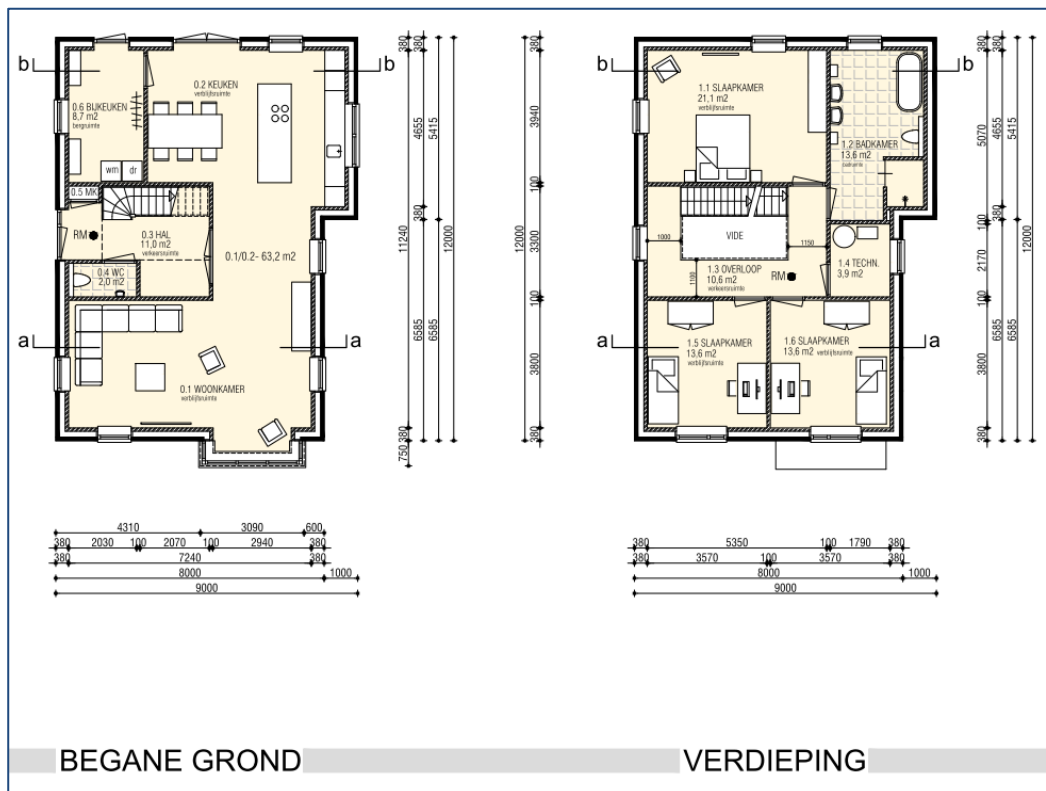


Fig. 2.5: Weergave van de plattegrondtekening van de twee bouwlagen van de nieuwe woning.

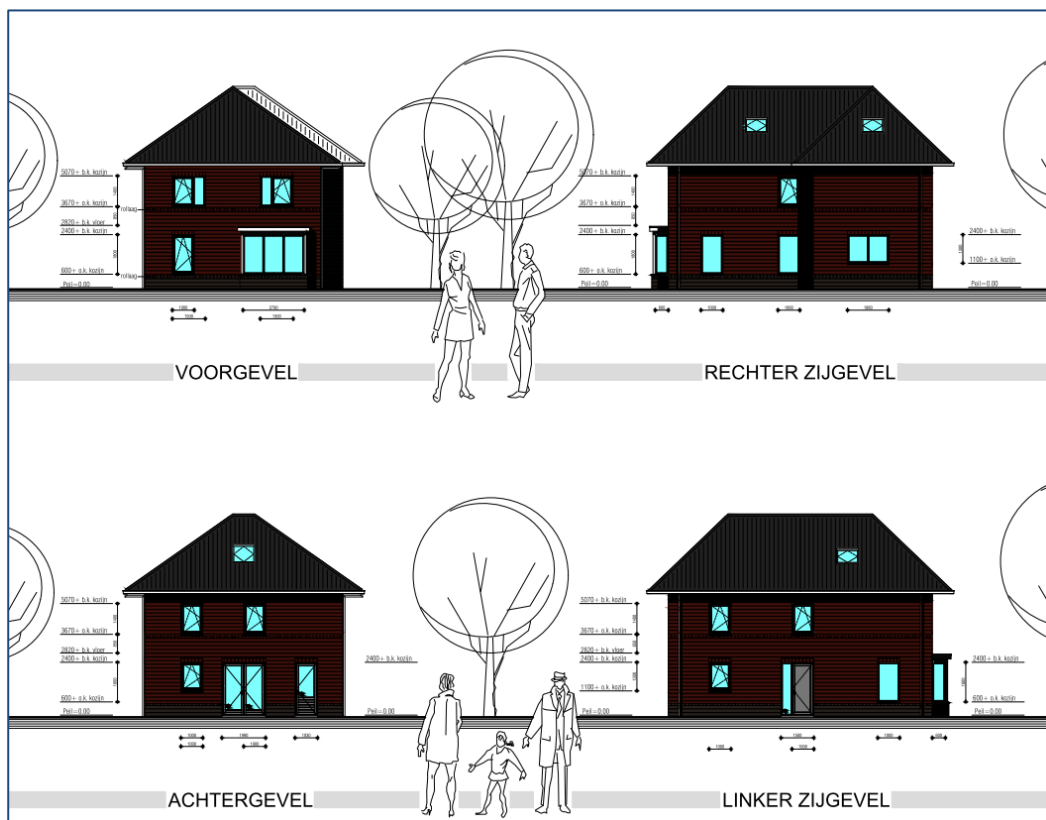


Fig. 2.6: Weergave van de gevelaanzichten van de nieuwe woning.

3 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 zowel de openbare als private ruimte.

Getoetst wordt of het plan, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, past 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één nieuwe woning in de kern Vlagtwedde. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning is een particulier initiatief en voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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

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".

Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (juni 2022)*

De Omgevingsvisie 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.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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 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 '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 juni 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

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 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 nieuwbouwruijme 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 sprake van het toevoegen van maximaal één woning die past binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals gesteld in artikel 2.15.1.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 19 oktober 2019 is de Woonvisie 2019-2024 in werking getreden. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waarde behoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat

lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met de Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de paragrafen 4.2 (PMC Strategie Westerwolde) en 4.3 (Structuurversterking) van belang om zodoende een goede en weloverwogen afweging te maken of het plan past binnen de Woonvisie.

PMC-Strategie Westerwolde (PMC = Product-Marktcombinatie): de juiste woningen voor de juiste doelgroepen.

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Per kern is een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

PMC-oordeel	BESTAANDE VOORRAAD:	NIEUWBOUW:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.	Toevoegen: • Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. • Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Zeer beperkt tot niets toevoegen: • Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. • Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.	Niets toevoegen: • Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. • Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Vlagtwedde behoort tot de woonkernen. Over deze woonkernen staat in de Woonvisie het volgende.

Woonkernen: vernieuwen en beperkt toevoegen volume: doorstroming op gang brengen

De PMC-strategie voor de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zet in op behoud van de hoeveelheid woningen. Gebleken is dat in deze woonkernen (op korte tot middellange termijn) behoefte is aan behoud van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, om in te kunnen lopen op de kwalitatieve mismatch op dit moment. Eventuele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC op structuurversterkende plekken is nog mogelijk nabij voorzieningen en de centra van de kernen. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de sociale huurvoorraad op termijn met name in de goedkope grondgebonden sector aan in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de effecten van deze strategie.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middeldure en dure nultredenproducten wordt ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Ten aanzien van middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenproducten in verschillende prijsklassen, wordt voor de woonkernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen al in balans met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig, kwalitatieve verbetering wel.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's.

Concreet wil de gemeente in de woonkernen medewerking verlenen aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing middels (flexibele) nultredenproducten in de goedkope (sociale) huursector;
- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van (flexibele) nultredenproducten in de koopsector;
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de woonkernen.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 1 vrijstaande koopwoning die voor initiatiefnemer zelf is. Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging. De bouw van deze ene woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 75 extra woningen in de woonkernen.

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

Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haar kernen. In principe moet éérs binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

Type kern	Structuurversterkende plekken
Centrumkern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Woonkernen	In de dorpskern;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Kleine kernen	In de dorpskern of het bestaande lint;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.

Figuur 3.3 Weergave uitleg structuurversterkende plekken

Voor voorliggend plan geldt dat er sprake is van een solitaire nieuwe woning in een dorpskern binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2

Welstand

Vanuit het vooroverleg is er een definitief groen licht van Welstand: zowel de massa, de situering als de gevelbeelden zijn akkoord. Ook de gekozen stenen / dakpannen zijn akkoord bevonden. Ook met de afwijkende goot- en bouwhoogte is ingestemd.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting 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.

Voor het perceel is in het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Onderzoek naar archeologie lijkt daarom in eerste aanleg niet nodig te zijn.

Echter vanwege het ontbreken van een gemeentelijke archeologische beleidskaart is op voorhand niet uit te sluiten of er waardevolle archeologische waarden in het geding zijn. Er is daarom minimaal een archeologisch bureau-onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

➤ Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?

In het geval van een intacte bodem zijn resten van jagers en verzamelaars en resten van landbouwsamenlevingen uit de periode laat-paleolithicum t/m 1e helft Nieuwe tijd te verwachten. Waarschijnlijk is als gevolg van het oprukkende veenmoeras het gebied verlaten geweest in de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich op een dekzandrug ten oosten van een beekdal. De optrekkende verkaveling duidt op ontginning van de zandrug in de late middeleeuwen. Op deze zandrug heeft nog niet eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Uit gegevens van de opdrachtgever blijkt dat de bodem ter plaatse van de tijdelijke en reeds verwijderde woonunit en onder de oprit is afgegraven tot op het stevige zand.

➤ Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?

Archeologische resten worden verwacht in de intacte top van het dekzand, die oorspronkelijk werd afgedekt door een landbouwdek. Waarschijnlijk is een eventuele vondstlaag verploegd. Daarnaast is ten behoeve van de bouw van de tijdelijke, voormalige woonunit en ter plaatse van de oprit de grond afgegraven tot in de top van de C-horizont. Eventuele grondsporen kunnen nog gaaf in de bodem aanwezig zijn. Het kan gaan om haardkuilen uit de steentijd en paalkuilen, greppels, afvalkuilen, erfafscheidingen, waterputten etc. afkomst van boerenerven.

Eventuele vindplaatsen van jagers en verzamelaars laten zich opsporen door een strooiing van bewerkt vuursteen. Bij landbouwsamenleving in zandgebieden zijn aardewerkfragmentjes de voornaamste vondstcategorie. Daarnaast kan ook houtskool, baksteen (vanaf de 17e eeuw), verbrande leembrokjes worden aangetroffen.

➤ In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden?

De kans dat archeologische resten op de dekzandrug aanwezig zijn, wordt groot geacht. Echter gezien de beperkte oppervlakte van de voorziene versterking van slechts 65 tot maximaal 100 m² is de kans dat daadwerkelijk archeologische resten geroerd worden zeer klein. Bovendien vinden de graafwerkzaamheden van de nieuwe fundering grotendeels plaats in de zone waar de grond eerder is afgegraven. Dit is gebeurd onder de tijdelijk voormalige woonunit en onder de oprit. De 'nieuwe' bodemversterking is derhalve zeer klein.

➤ Is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk? Zo ja welk type?

Het wordt aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de bouw van een woning.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde woonfunctie. 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).

Door onderzoeksbureau Koops Grondmechanica is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport ervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met zink.

Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen.

Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten, is de in het grondwater gemeten gehalte zink niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat het verhoogde gehalte in het grondwater is veroorzaakt

door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom geen sprake.

Toetsing hypothese

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grondmengmonsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2 van het onderzoeksrapport, correct is. De hypothese daarbij was namelijk dat het perceel als 'niet-verdacht' is beschouwd.

De lichte verontreiniging met zink vormt geen verhoogd risico voor de volksgezondheid en/of milieu.

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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.

In de ruimtelijke onderbouwing en de Omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

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 vergunning plichtig. 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (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.

Onderstaand een verbeelding komen uit de Atlas Leefomgeving. Daarbij zijn de nabijgelegen NNN-gebieden en het Natura 2000-gebied 'Lieftingsbroek' weergegeven. Vanuit deze kaarten is zichtbaar gemaakt dat deze gebieden niet in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Een NNN-gebied ligt op ca. 1 kilometer van het plangebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op ruim 3,2 kilometer gelegen, zodat er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig is.



Fig. 4.1: Uitsnede van de kaart met N2000 en NNN t.o.v. het plangebied (bron: Atlas leefomgeving).

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Daarom is voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase van de te bouwen woning er een stikstofberekening gemaakt. De rekenbladen van zowel de aanleg- als ook gebruiksfase zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Vanuit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige Natura-2000 gebieden. Er is voor dit plan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.3.2

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.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.



Fig. 4.3: Weergave van de feitelijke situatie van het plangebied.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt die ruimte bieden aan waardevolle soorten. Het schuurtje op het perceel is een tijdelijk schuurtje die na voltooiing van de bouw van de woning zal worden verwijderd. Verder worden er geen bomen gekapt of sloten gedempt. De gronden op het perceel worden met enige regelmaat gemaaid. De voorgenomen bouwplannen gaan op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.4

Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een ‘reguliere’ woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied ook sprake is van Bevi-inrichtingen. Daartoe is een toets uitgevoerd aan de risicokaart en de veiligheidskaarten vanuit de provinciale Omgevingsverordening. Hierna de weergaven daarvan.

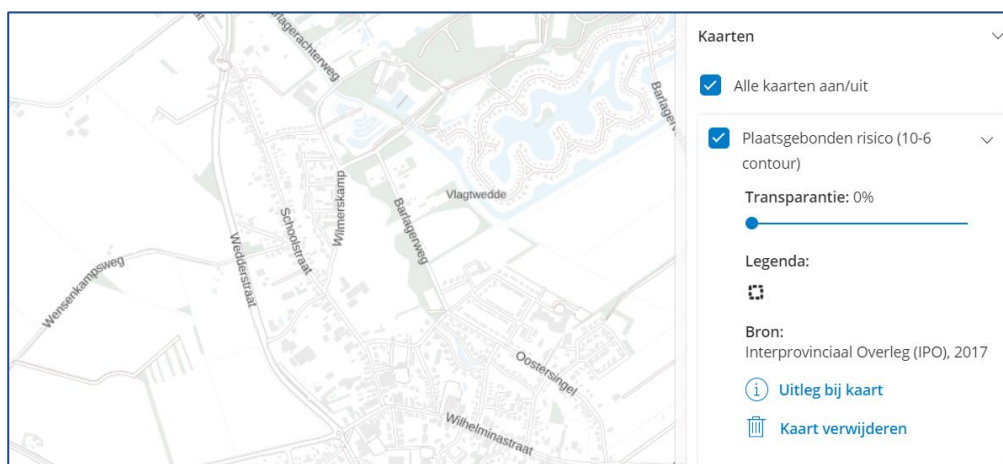


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart t.o.v. het plangebied (bron: Atlas leefomgeving).

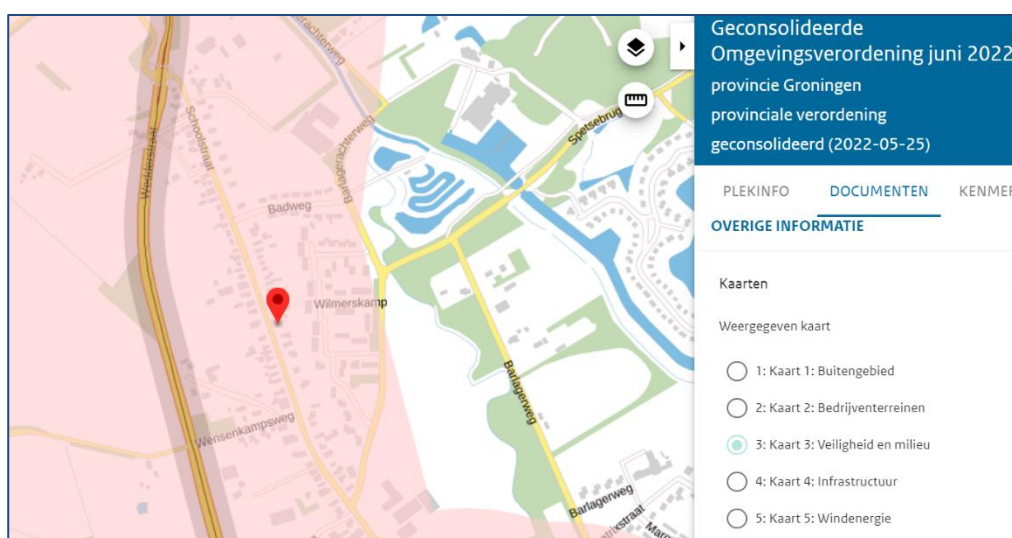


Fig. 4.4: Uitsnede van de kaart 'Veiligheidszone 2 Invloed gebied Provinciale wegen' t.o.v. het plangebied (bron: Omgevingsviewer Groningen).

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.3 Buisleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich geen hogedrukgasleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.4

Route gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich binnen de 'Veiligheidszone 2 Invloed gebied Provinciale wegen'. Het gaat daarbij om de N368. De N368 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor deze twee genoemde veiligheidszones geldt het volgende op basis van het artikel 2.23.3 (veiligheidszone 2) van de geconsolideerde Omgevingsverordening (versie juni 2022).

Artikel 2.23.3 Invloed gebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloed gebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloed gebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. Het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 - b. In het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - Maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - Maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - Maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - Maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

In voorliggend bouwplan is de afstand tot aan de N368 minder dan 200 meter (is ongeveer 196 meter) en kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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

Groepsrisico – beperkte verantwoording

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken

naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er worden gekeken naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Onderstaand zijn algemene maatregelen en uitgangspunten beschreven inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Deze maatregelen moeten afgestemd worden in overleg met de veiligheidsregio.

4.4.1.5 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.4.1.6 *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen 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 uitgebreide procedure omgevingsvergunning, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe

geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzones van de Schoolstraat (snelheid 50 km/uur) en de Wedderstraat N368 (snelheid 60 km/uur). In voorliggend onderzoek is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woning wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Wedderstraat N368 voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor dit wegvak zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting als gevolg van de Schoolstraat is hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting, van de Schoolstraat, te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Om de woning mogelijk te maken dient bij de gemeente een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 53 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Verder kan nog worden aangegeven dat er aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de noodzakelijke geluidbeperkende voorzieningen aan de gevels te bepalen. De resultaten hiervan zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing niet van belang maar hebben wel alvast duidelijkheid verschaft dat met de voorgenoemde bouwwijze voldaan wordt aan een acceptabel binnen-geluid-niveau.

4.6 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, immers er is 'slechts' sprake van het toevoegen van één extra woning. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is en of er een goed woon- een leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project 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.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderstaand is het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt weergegeven. Daarin kan het gebied worden aangemerkt als ‘rustig gebied’. Rondom het plangebied zijn overwegend (andere) woonfuncties gelegen langs een doorgaande weg (Schoolstraat) en omliggende wegen. Het aspect milieuhinder staat het planvoornemen niet in de weg.

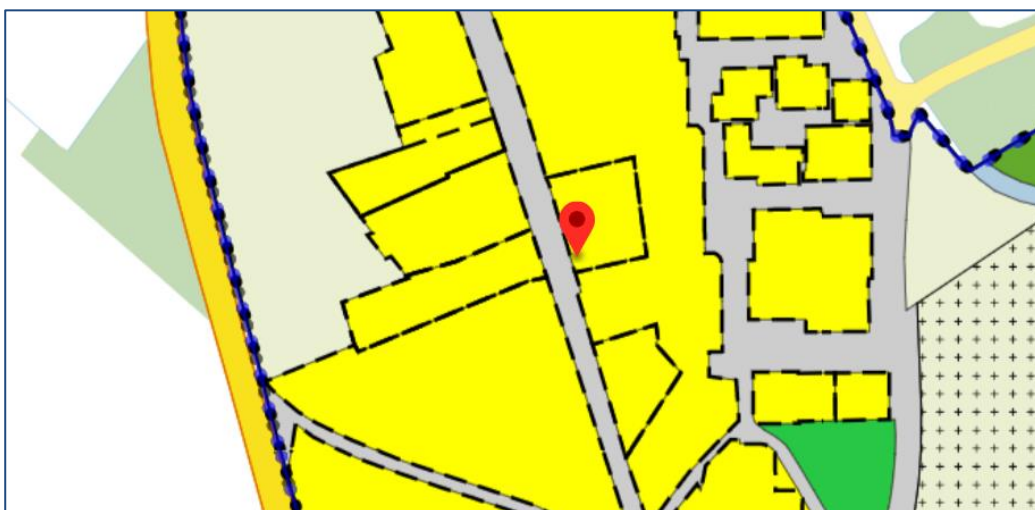


Fig. 4.6: Uitsnede van de bestemmingsplankaart met het plangebied en direct omliggende bestemmingen.

4.8

Verkeer en vervoer en parkeren

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.

Voor het plangebied geldt het Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde. Deze stelt dat Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen de omgevingsvergunning slechts wordt 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.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is aan de hand van de CROW richtlijn (publicatie 381) de online rekentool toegepast. Op basis van de landelijke online CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in een plaats als Vlagtwedde 2,3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van deze rekentool.

4.9

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is uitgevoerd uitgaande van de volgende uitgangspunten:

1. Ter plaatse is sprake van een gemengd stelsel. Bij het bouwplan zal op eigen terrein wel alvast 'gescheiden' worden afgevoerd zodat op het perceel zelf alvast is voorgesorteerd op een eventueel in de toekomst aan te leggen gescheiden stelsel in de straat;
2. Op het terrein is eventueel mogelijkheid tot infiltratie. Ook wordt hergebruik van hemelwater overwogen voor een deel van het huishoudelijke watergebruik.

Op 24 oktober 2022 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de normale procedure van toepassing is, hetgeen betekent dat het waterschap met een uitgangspuntennotitie komt.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderszins van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

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. 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".

Het vrijkomend hemelwater gaat mogelijk worden opgevangen voor eigen gebruik (voor o.a. doorspoelen sanitair). Dit wordt momenteel onderzocht door de initiatiefnemers. Afvoer en infiltratie op eigen terrein is wel mogelijk. De omringende grond rondom de te bouwen woning is goed waterdoorlatend. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan 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), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de ontwikkeling meer dan 150 m² groot is qua toename bebouwing + erfverharding is er sprake van noodzakelijke watercompensatie. Door de initiatiefnemer wordt onderzocht of gekozen kan/gaat voor het aanleggen van een opvang van hemelwater en hergebruik met het systeem van 'mijnwaterfabriek.nl'. Dat is een systeem om het watergebruik bijna geheel met hemelwater te vervangen. Of de initiatiefnemer dat ook gaan doen is nog niet definitief besloten, maar er wordt wel naar gekeken en in de totale bouwkosten-berekening meegenomen.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

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

Het vrijkomend hemelwater gaat deels worden opgevangen voor eigen gebruik (voor o.a. doorspoelen sanitair) en deels gaat hemelwater worden afgevoerd op eigen terrein. De omringende grond rondom de te bouwen woning is goed waterdoorlatend. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap. Het vuil afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel langs de Schoolstraat.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden.

4.10

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

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' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2				

Fig. 4.6: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

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.

Voorliggend plan voorziet in het bouwen en gebruiken een extra woning op gronden bestemd voor woondoeleinden. Het project daarmee kleinschaliger dan in kolom 2 genoemde projectomvang:

- 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. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

Projectgegevens

Project : Schoolstraat tussen 62 en 66 te Vlagtwedde
IMRO : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 30.294
Versie : 01
Datum : Januari 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl