

Ruimtelijke onderbouwing,
Wensenkampsweg
Vlagtwedde

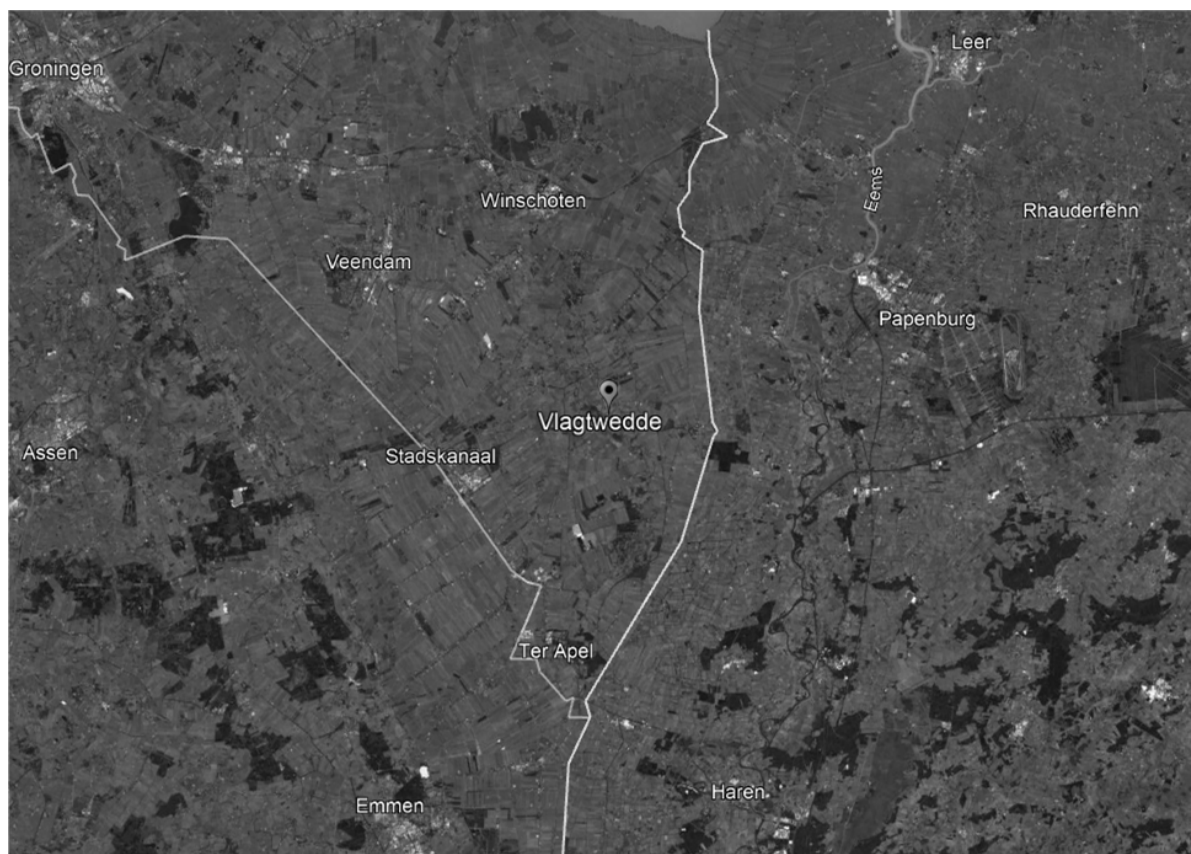


24 juli 2023	NL.IMRO.1950.OV2302-vs01	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
--------------	--------------------------	--

Inhoud

1	Aanleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Planologisch kader	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige en nieuwe situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	7
3	Beleid	8
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Gemeente	12
3.3.1	Woonvisie 2019 – 2024	12
3.3.2	Welstandsnota gemeente Westerwolde	13
4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	14
4.2	Geluid	14
4.3	Bodem	16
4.4	Milieuzonering	17
4.5	Ecologie	18
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Water	21
4.9	Besluit milieueffectrapportage	22
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	Landschappelijke inpassing	23
4.12	Duurzaamheid	24
5	Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.3	Participatie	25

BIJLAGEN	26
Bijlage I Bodemonderzoek.....	26
Bijlage II Watertoets	26



Ligging Vlagtwedde

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

De huidige bewoners aan de Utterlagerweg 3 te Vlagtwedde zijn voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te bouwen die voldoet aan hun eigen wensen.

De gewenste locatie voor deze nieuwe woning is in het perceel achter de woning aan de Utterlagerweg 3. Dit perceel is gelegen aan de rand van het dorp en kan vanaf de Wensenkampsweg worden ontsloten.



Figuur 1: bovenaanzicht van het desbetreffende perceel (www.perceelloep.nl)

1.2 Ligging en begrenzing

Het betreffende perceel is gelegen aan de Wensenkampsweg naast de woning aan de Utterlagerweg 3 te Vlagtwedde. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, Sectie B, nummer 9410 en heeft een oppervlakte van 1.395m². Het perceel ligt tussen de woonpercelen aan de Utterlagerweg en de Wedderstraat, een provinciale weg. Het perceel zal in de toekomst vanuit de Wensenkampsweg worden ontsloten. Deze weg is een toegangsweg vanaf de Provinciale weg (N368) naar de Schoolstraat, een doorgaande weg in het dorp Vlagtwedde.

1.3 Planologisch kader

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Vlagtwedde Dorp” (vastgesteld: gemeente Vlagtwedde, 2013-07-02) en heeft daarin de enkelbestemming ‘Wonen-1’. Het maximaal toegestane aantal woningen in het aanduidingsvlak waar onderhavig perceel deel van uitmaakt is 3.

Door de realisatie van een extra woning zal het maximaal toegestane aantal woningen van 3 worden overschreden. Hierdoor is het plan strijdig met het bestemmingsplan “Vlagtwedde Dorp”.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Vlagtwedde Dorp, ter hoogte van het perceel aan de Wensenkampsweg.

Voor de gewenste ontwikkelingen op het perceel aan de Wensenkampsweg te Vlagtwedde kan de gemeente met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure afwijken van de regels in het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om op het gewenste deel van het perceel aan de Wensenkampsweg te Vlagtwedde (kadastraal bekend Vlagtwedde, Sectie B, nummer 9410) nog een vrijstaande woning te realiseren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het perceel aan de Wensenkampsweg en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel behoort bij de woning aan de Utterlagerweg 3 te Vlagtwedde. Het perceel is onbebouwd, en wordt ingesloten door woningen en wegen. Aan de achterkant van het perceel ligt de provinciale weg N368.

Het perceel heeft reeds een woonbestemming, maar mag door het ontbreken van een bouwvlak en het reeds bereiken van het maximaal toegestane aantal woningen in het aanduidingsvlak niet worden bebouwd. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Vlagtwedde. Het perceel is nu een grasstrook en wordt door een greppel/sloot gescheiden van de weg.

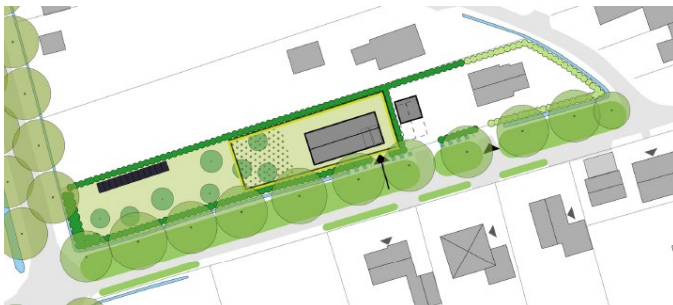


Figuur 2a: zicht op het perceel aan de Wensenkampsweg vanaf de provinciale weg

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel dat nu grasland is te onttrekken aan de locatie “Utterlagerweg 3” en hierop een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De greppel wordt als sloot ingericht en de bestaande eikenbomen in de berm (die eigendom zijn van gemeente) blijven gehandhaafd.

De woning met inpandige garage heeft een oppervlakte van circa 145m² en zal aan de westkant van het perceel gerealiseerd worden. Aan de Oostkant van het perceel is een mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen.



Figuur 3 schets inrichting perceel Wensenkampsweg te Vlagtwedde

3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het desbetreffende perceel en voornemen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. 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.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking 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 jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) 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.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening (t/m actualisatie 25 mei 2022) is het volgende opgenomen over woningbouw:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.

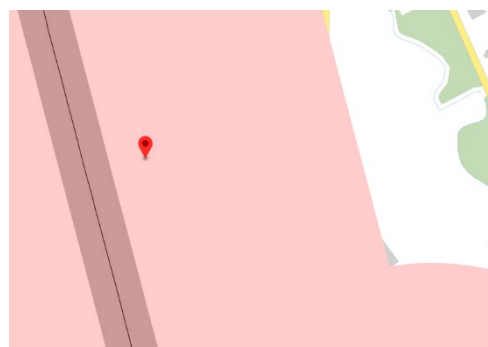
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijmt vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Men is voornemens om één woning toe te voegen die als passend kan worden beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, zie verder paragraaf 3.3.1.

Andere belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is zijn aangegeven op kaarten: door middel van kaartlagen wordt deze waarden aangegeven. Van belang zijn kaarten 3, 5, 7 en 9:

Op kaart 3 "Veiligheid en milieu" is zichtbaar dat het perceel is gelegen in "veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen".

De hiervoor geldende regels zijn gebaseerd op het ontwikkelde provinciaal basisnet Groningen voor transportroutes van gevaarlijke stoffen "uitwerkingsnota van Veilig op weg, veiligheid rondom de weg". Daarbij is aangesloten bij landelijke inzichten over autonome groei en zijn keuzes gemaakt om de in de provincie Groningen relatief veilige situatie rondom transportassen te behouden zonder dat het vestigingsklimaat voor bedrijven die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de



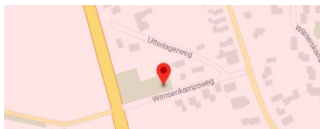
Figuur 4: uitsnede kaart 3 "Veiligheid en milieu"

Eemshaven en het chemiepark Delfzijl hieronder lijdt. Dit houdt onder meer in dat ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer hoeft te worden gemaakt, nu de in dit artikel bedoelde zonering sowieso in acht dient te worden genomen. De regels in dit artikel zijn aanvullend op de regels in artikel 4 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute. Voor zone 2 geldt verder dat:

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied 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 invloedsgebied 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:

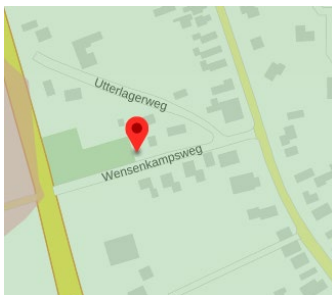
- maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten 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.

Aangezien het hier gaat om een ruimtelijke onderbouwing voor het toevoegen van één woning aan de Wensenkampsweg, dat is gelegen binnen zone 2, is een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.



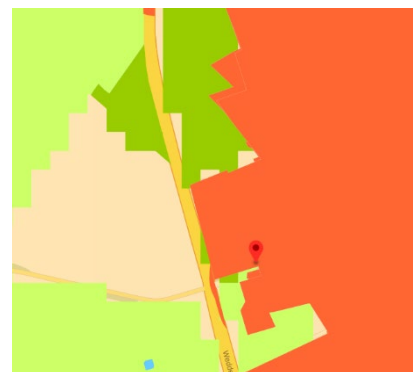
Figuur 5: uitsnede kaart 5 : "windenergie"

Uit kaart 5 "windenergie" blijkt dat het perceel is gelegen in een gebied waar geen windturbines zijn toegestaan.



Volgens kaart 7 "Landschap" is het perceel gelegen in het besloten en kleinschalig gebied Gorecht en Westerwolde. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 aangegeven besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde, stelt regels gericht op bescherming van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen. Ook bevat het in elk geval een verbod op het kappen of rooien daarvan, anders dan ten behoeve van normaal onderhoud. Bij onderhavig plan zullen de bestaande bomen en houtwallen blijven bestaan, zodat het voldoet aan deze provinciale regel.

Op kaart 9 staan de normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren ingericht moeten zijn. Hierop is zichtbaar dat voor het perceel geen norm geldt. Hier geldt bebouwd gebied met gebiedsnorm regionale wateroverlast. Voor het aspect water zal advies worden gevraagd aan het Waterschap, middels de watertoets, zodat dit punt aandacht zal krijgen. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.



Figuur 7: kaart 9 "Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren"

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. 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 samen met de Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen. Met de 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.

Product Markt Combinatie (PMC)-Strategie Westerwolde: 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)

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

Vlagtwedde

Voor Vlagtwedde is er ruimte voor nieuwbouw op structuurversterkende plekken. De locatie van het voorliggend initiatief is niet gelegen op een structuurversterkende plek.

Wanneer er in de structuur of de kern weinig tot geen plekken voor nieuwe woningbouw aanwezig zijn dan mag de gemeente Westerwolde in bepaalde gevallen afwijken van de woonvisie en ook op niet structuurversterkende plekken nieuwe woningen toestaan. Voor de kern Vlagtwedde is dit het geval en voor deze locatie wil de gemeente daarom een uitzondering maken mits de nieuwbouw ruimtelijke kwaliteit op deze plek toevoegt.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Deze welstandsnota biedt de welstandscommissie een beoordelingskader. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied ziet u de criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het vastgesteld welstandsnota. De welstandscommissie heeft haar goedkeuring aan het ontwerp van de woning gegeven.

4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie en 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.

Cultuurhistorie

De bebouwing van Vlagtwedde concentreert zich tot omstreeks 1910 langs de Schoolstraat, de doorgaande route van noord naar zuid. De bebouwing bestond toen vooral uit boerderijen die op onregelmatige afstanden ten opzichte van elkaar en de wegen liggen.

Vlagtwedde is een typisch esdorp. Het Veelderdiep markeerde het dorp aan de oostkant. Het perceel bevindt zich aan de Wensenkampsweg. “Wensenkamp” is de naam van de es aan de westkant van Vlagtwedde. De Wensenkampsweg vormt ook een entree van het dorp.

In de periode tot 1954 vond verdichting aan de Utterlagerweg, de noordelijke aftakking van de Wensenkampsweg, plaats. Tevens kwam rond die tijd de aanleg van een nieuwe weg (de N368) voor doorgaand verkeer aan de westkant van het dorp gereed.

In 2020 is zichtbaar dat Vlagtwedde met name gegroeid is op de noordoostelijke es, het centrum is verdicht en het gebied tussen het dorp en de provinciale weg bestaat uit enkele bedrijven, huizen en weiljes en (moes)tuinen die samen een informele en landelijke dorpsrand vormen. Pas rond 1990 worden woningen aan de Wensenkampsweg gebouwd. Dit laatste wordt nu voortgezet door realisatie van een extra woning op het betreffende perceel aan de Wensenkampsweg.

Archeologie

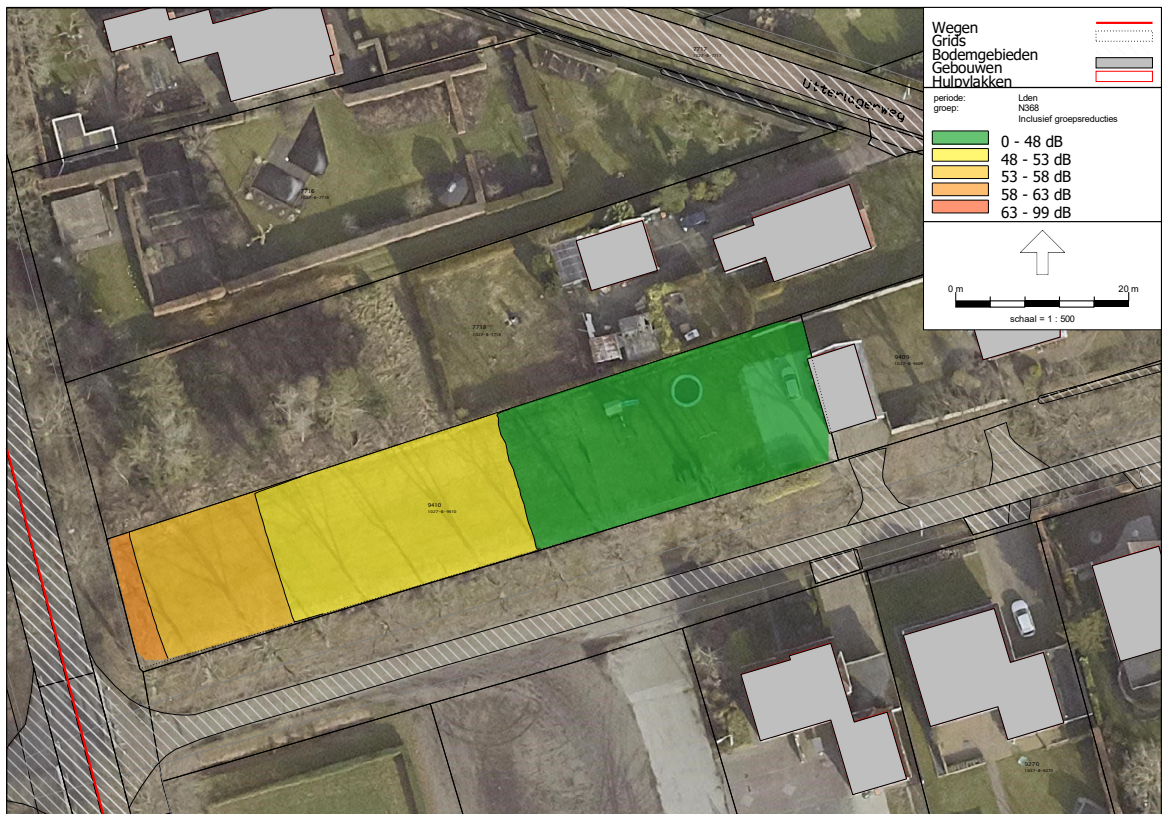
Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het onderhavig perceel, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig is.

Door toevoeging van een woning op het perceel aan de Wensenkampsweg komen er geen cultuurhistorische en archeologische waarden in het geding.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt. Aangezien het perceel grenst aan de provinciale weg N368 zijn de contouren berekend. Deze zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. Indien de woning binnen het groene gebied wordt gebouwd wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het gele gebied en oranje gebied geldt dat er een hogere grenswaarde moet worden verleend. Omdat de woning in het groene gebied wordt gebouwd, wordt voldaan aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: Ingenieursbureau Spreen

Figur 2

4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Dit laatste is bij woningen het geval.

Ter plaatse van het perceel aan de Wensenkampsweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek (d.d. 1 december 2021, projectnummer 21KL422) dat als **bijlage 1** bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan kwik geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (1,0-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan minerale olie geconstateerd

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er op het betreffende perceel aan de Wensenkampsweg, waar deze ruimtelijk onderbouwing op is gebaseerd, enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor het beoogde gebruik ten behoeve van woningbouw

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het perceel functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het perceel aan de Wensenkampsweg, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het betreffende perceel zijn gelegen.

Het perceel aan de Wensenkampsweg is onderdeel van een woongebied, het grenst aan bestaande woningen. Aan de overkant van de Wensenkampsweg, op circa 17 meter van de te realiseren nieuwe woning is echter een perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig. Hier bevindt zich een transportbedrijf. Voor dit bedrijf (gelijk te stellen aan goederenvervoer b.o. > 1000m²) aan de Wensenkampsweg 9 en 11 geldt een richtafstand van 100 meter (vanwege geluid) en 50 meter vanwege gevaar. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn daar bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan en ter plekke van deze locatie een transportbedrijf.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Figuur 8: richtafstanden (bron: infomil)

Er zijn echter reeds woningen dichtbij gelegen dan de te realiseren woning waar voorliggend ruimtelijke onderbouwing voor is opgesteld. De woningen die reeds aanwezig en dichtbij zijn gelegen is vanuit het aspect milieuhinder eerder belemmerend dan de beoogde nieuwe woning.

Het toevoegen van een woning op het perceel aan de Wensenkampsweg zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Ecologie

4.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle diersoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en diersoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het perceel aan de Wensenkampsweg ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op ongeveer 3 kilometer van het betreffende perceel aan de Wensenkampsweg.

Het perceel valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) of Natura2000.



Figuur 9: ligging NNN (grijs) ten opzichte van het perceel aan de Wensenkampsweg

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het betreft een tuinperceel met gras tussen woningen en grenzend aan wegen.

In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. Het perceel aan de Wensenkampsweg is nu achtertuin dat is ingezaaid met gras dat geregeld wordt gemaaid. De bestaande bomen zullen blijven bestaan, er worden geen sloten gedempt en er zijn geen gebouwen die gesloopt zullen worden. Er is geen verder ecologisch onderzoek nodig en er wordt vanuit gegaan dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

- **Algemene broedvogels**

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden komen waarschijnlijk vogels tot broeden waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze moet tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

4.5.2 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij voorliggend plan gaat het om de bouw van slechts 1 woning. Deze woning wordt gasloos gebouwd en het perceel wordt voorzien van zonnepanelen. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefthingsbroek'.

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 laagbouwprojecten, 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. Voor dit project geldt dat er sprake is van 1 woning op een afstand van 3 kilometer. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Er is voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van een extra woning wordt geschat op maximaal 7 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vachtverkeer is. In de rekentool zijn 7 voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

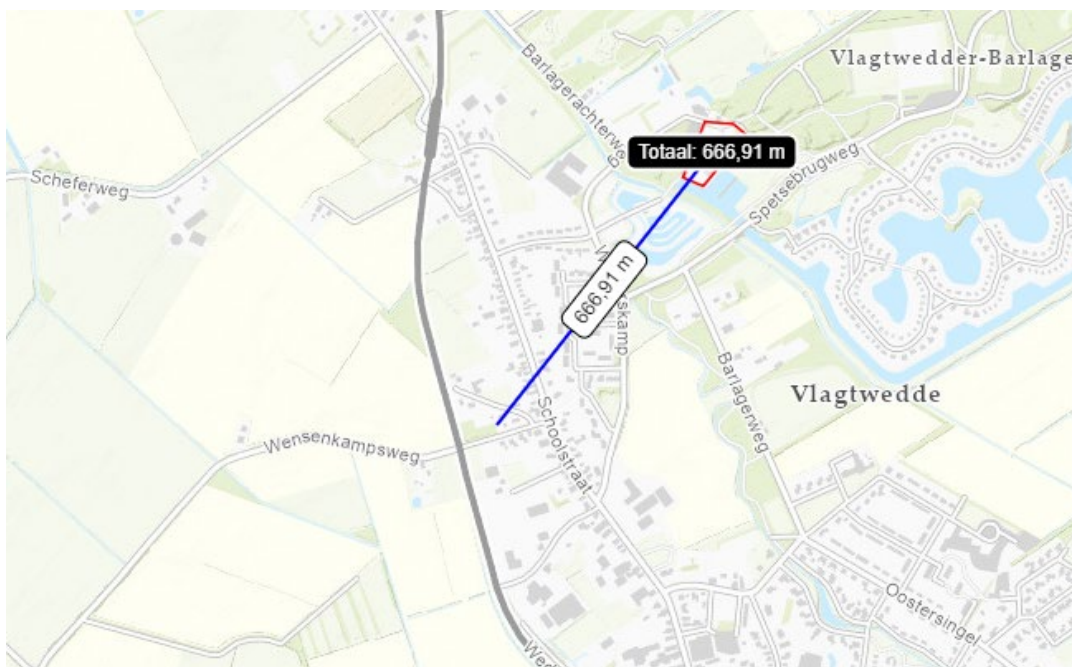
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van één extra woning op het perceel aan de Wensenkampsweg zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart ter hoogte van perceel aan de Wensenkampsweg (www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het perceel aan de Wensenkampsweg zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woningen bevindt zich alleen één risicovolle inrichting, te weten een chlooropslag met een inhoud van 2.000 liter, behorende bij een zwembad (van vakantiepark Emslandermeer). Bij deze opslag hoort geen risicoafstand. Het perceel ligt op ruim 600 meter en ligt dus buiten het invloedsgebied van deze opslag.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het perceel aan de Wensenkampsweg ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d. 8 juni 2022). Het voornemen betreft een wijziging, zodat er een woning kan worden gebouwd. Het verhard oppervlak zal hiertoe toenemen. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er waterschapsbelang is. Het is waterschap Hunze en Aa's is om advies gevraagd. De watertoets is als bijlage II toegevoegd. Voor dit plan dient de normale procedure te worden doorlopen in verband met de toename van het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating met meer dan 150m².

- **toename verhard oppervlak**

Het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt door het voorgenomen initiatief op het perceel aan de Wensenkampsweg toe. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Bij het indienen van dit plan is de toename aan verhard oppervlak aan vierkante meters van belang. Het verharde oppervlak zal toenemen met een oppervlakte van 170 m².

Wateradvies

Het waterschap Hunze en Aa's heeft op 26 juli 2022 het gevraagde wateradvies uitgebracht. Het waterschap adviseert om het hemelwater af te koppelen en aan te sluiten op de aanwezige sloot langs de Wensenkampsweg. Deze sloot dient te worden verbreed voor de opvang van 12 m³ hemelwater. Dit advies wordt opgevolgd, de bestaande sloot wordt verbreed. Het wateradvies is als **bijlage 2** aan deze toelichting gehecht.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend initiatief voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig voornemen hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het voornemen is op dit punt uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van een woning heeft gevolgen voor de verkeersstromen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor de reeds aanwezige functies in het gebied.

De woning zal een ontsluiting krijgen op de Wensenkampsweg en is vanaf deze doorgaande wegen goed bereikbaar. Er zal op eigen terrein ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

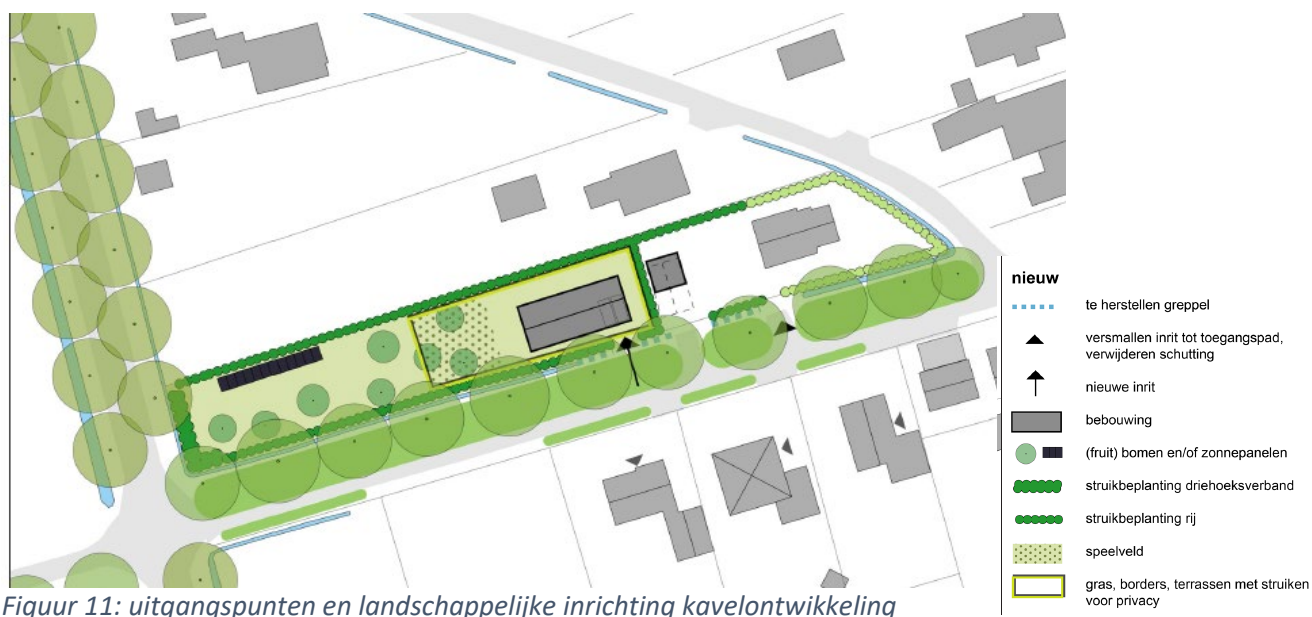
De nieuwe woningen zullen dan ook niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.11 Landschappelijke inpassing

Als de nieuwbouw ruimtelijke kwaliteit toevoegt, is het mogelijk om op het perceel achter de Utterlagerweg 3 een woning te realiseren. Om dit goed in te kunnen passen is in november 2021 een advies gemaakt dat ook als basis dient voor de inpassing in het gebied. Hierin is aangegeven dat het uitgangspunt is dat de nieuwe woning zich laat lezen als onderdeel van het cluster vrijstaande gebouwen aan de Utterlagerweg/ Wensenkampsweg.

De nieuwe woning wordt vrij geplaatst op de kavel en staat op minimaal 2m afstand naar de nieuwe erfgrans. Het wordt een eenduidige, rechthoekige woning, evenwijdig geplaatst aan de weg, de perceelvorm volgend. De kavel is breder dan diep en gelegen aan de kruising van twee wegen. De nieuwe woning wordt op afstand van de kruising en in kavelrichting geplaatst. Hierdoor ontbreekt een verdeling in voor- en achtererf. De aanwezige grasstrook met eikenbomen en greppel wordt behouden. Dit betekent dat gebouwd wordt buiten de kroonprojectie van de bomen.

Hekken en/of schutting zijn ongebruikelijk in het dorpsbeeld en daarom niet wenselijk. Bij voorkeur komen er erfafscheidingen in de vorm van streekeigen hagen met verschillende soorten voor meer biodiversiteit toepassen. De kavel wordt daarom omhaagd, heeft een gedeelte met een tuin rondom de woning en een gedeelte met een landelijk karakter met een eenvoudige, groene uitstraling aan de N-weg. Het deel van het perceel richting de weg zal invulling krijgen als grasveld, boomgaard en/of voor zonnepanelen die op de grond worden geplaatst. Inmiddels is de greppel weer hersteld om wateroverlast te voorkomen.



Figuur 11: uitgangspunten en landschappelijke inrichting kavelontwikkeling

4.12 Duurzaamheid

De woning zal (zoals wettelijk vereist) gasloos worden gebouwd. Bij toepassing van aardwarmte zullen er warmtepompen in de nieuwbouwplannen worden opgenomen. En bij toepassing van luchtwarmtepompen zullen de buitenunits uit het zicht vanuit de openbare ruimte worden geplaatst.

Daarnaast is men voornemens om zonnepanelen te plaatsen. Gezien het dak door de oriëntatie en de eikenbomen niet goed geschikt is voor zonnepanelen is een grondopstelling een goed alternatief. De panelen kunnen groen worden ingepast zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en de burens.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade heeft de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst afgesloten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Vanaf donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 heeft een ontwerp van het besluit ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het ruimtelijk plan kan dan ook als maatschappelijk uitvoerbaar worden aangemerkt.

5.3 Participatie:

Voorafgaand aan het voeren van deze procedure is mondeling overleg gevoerd met de diverse omwonenden aan weerszijden van de Wensenkampsweg. Zij kunnen allemaal instemmen met de bouw van de woning.

BIJLAGEN

Bijlage I **Bodemonderzoek**

Bijlage II **Watertoets**