

Ruimtelijke onderbouwing perceel aan de Lutjeloosterweg, tussen nr. 10 en 14 (nr. 12).



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectgebied	3
1.3 Planologische regeling	4
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste ontwikkeling	9
2.3 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Ecologie	18
4.4 Cultuurhistorie	19
4.6 Geluid	20
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Bedrijven en milieuzonering	22
4.11 Kabels en leidingen	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6 Conclusie	26
Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing	27
Bijlage 1 Uitkomst verkennend bodemonderzoek	27
Bijlage 2 Quickscan wet Natuurbescherming	27
Bijlage 3 Stikstofonderzoek	27
Bijlage 4 Uitgangspuntennotitie watertoets	27
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	27

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

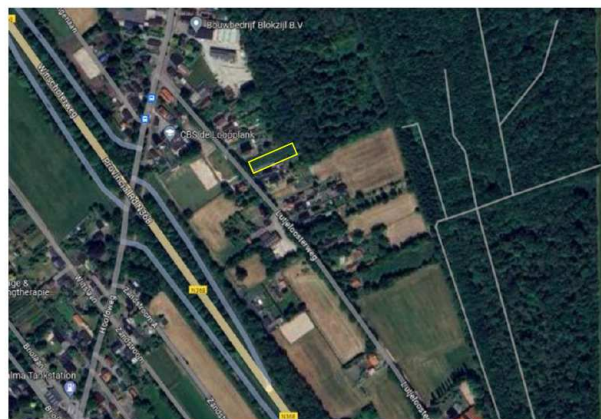
1.1 AANLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het onbebouwd woonperceel tussen Lutjeloosterweg 10 en 14, ten noordoosten van de Lutjeloosterweg en ten zuidwesten van het Blijhamsterbos in Blijham. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding WDE03-I-2030. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren.

Het perceel heeft op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Blijham' van de gemeente Bellingwedde (huidige gemeente Westerwolde) de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met gesloten landschap'. Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, aangezien het bouwen van een woning niet ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is. Er mogen uitsluitend gebouwen worden ingericht binnen het gebied dat op de kaart is aangeduid als 'paardenstal toegestaan'. Omdat het bouwperceel in voorliggend geval onbebouwd is, mag ter plaatse geen woning gerealiseerd worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de gewenste planologische kaders op basis waarvan de woning gebouwd kan worden. Hiermee wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied ligt ten noordoosten van de Lutjeloosterweg en ten zuidwesten van het Blijhamsterbos, tussen de adressen Lutjeloosterweg 10 en 14 te Blijham. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wedde (WDE03), sectie I, nummer 2030. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied binnen het dorp Blijham weergegeven. Afbeelding 1.2 geeft het perceel binnen de directe omgeving weer.



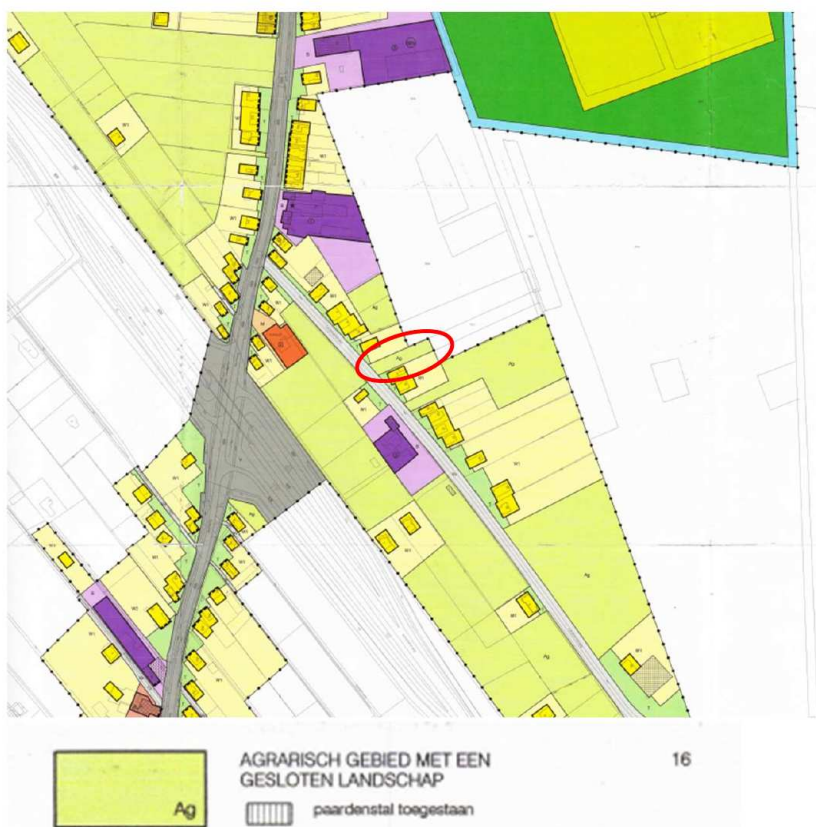
Figuur 1.1 en figuur 1.2

1.3 PLANOLOGISCHE REGELING

BESTEMMINGSPLAN "Blijham"

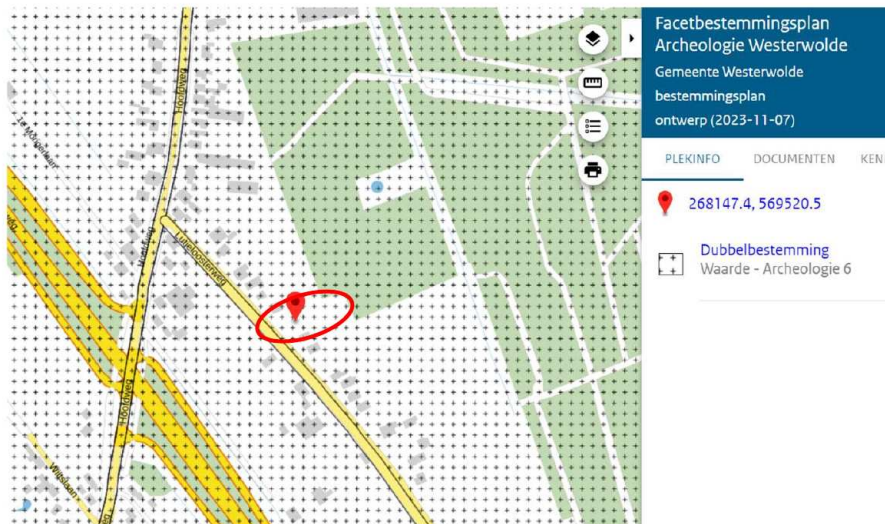
Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Blijham'. Tevens ligt het plangebied binnen het ontwerp-facetbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde' en het ontwerp-facetbestemmingsplan 'woningsplitsing en verkamering Westerwolde'. Het bestemmingsplan 'Blijham' is 8 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bellingwedde en op 4 juni 2007 onherroepelijk geworden. Het facet-ontwerpbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde' is op 7 november 2023 door de raad van de gemeente Westerwolde ter inzage gelegd. Het ontwerp-facetbestemmingsplan 'woningsplitsing en verkamering Westerwolde' is op 20 december 2023 door de raad ter inzage gelegd.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan en de facetbestemmingsplannen weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief met een rode omlijning aangegeven.



Figuur 1.3 geldende bestemmingsplan

Binnen de geldende bestemming zijn geen gebouwen, waaronder woningen, toegestaan en is de functie 'wonen' eveneens niet toegestaan. Daarom is een planologische procedure noodzakelijk om het voornemen mogelijk te maken.



Figuur 1.3 Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde

PLANOLOGISCH REGIME:

- **Bestemmingsplan Blijham: Bestemming 'Agrarisch gebied met een gesloten landschap'**

De binnen het bestemmingsplan Blijham voor 'Agrarisch gebied met een gesloten landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

A.

- 1 de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- 2 waterhuishoudkundige doeleinden;
- 3 gebouwen ten behoeve van paardenstallen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "paardenstal toegestaan";

met daaraan ondergeschikt:

- 4 het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het gesloten landschap in de vorm van houtwallen, houtsingels en bosschages;
- 5 nutsvoorzieningen;
- 6 recreatief medegebruik;
- 7 infrastructurele voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- 8 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

B

Bebouwingsbepalingen

1. Voor het bouwen van de in lid A sub 3 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "paardenstal toegestaan";

- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 20° bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 45° bedragen.

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen. Nadere eisen C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, waarbij met name rekening al worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.2.

STRIJDIGHEID

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Blijham', aangezien het bouwen van een woning niet ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is. Binnen de geldende bestemming zijn geen gebouwen, waaronder woningen, toegestaan en ook is de functie 'wonen' eveneens niet toegestaan. Er mogen uitsluitend gebouwen worden ingericht binnen het gebied dat op de kaart is aangeduid als 'paardenstal toegestaan'. Omdat het bouwperceel in voorliggend geval onbebouwd is, mag ter plaatse geen woning gerealiseerd worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de gewenste planologische kaders op basis waarvan de woning gebouwd kan worden. Hiermee wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Om de gewenste bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken, dient er een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd te worden waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing/toelichting op de afwijking

• ontwerp-facetbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde'

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn volgens artikel 8, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

Volgens artikel 8.2 van de bouwregels zijn voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd. Het te bouwen bouwwerk heeft een kleinere oppervlakte dan 1000 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overlegd. Voorliggend plan voldoet aan het ontwerp-facetbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde'.

• ontwerp-facetbestemmingsplan 'woningsplitsing en verkamering Westerwolde'

In de gemeente Westerwolde is het in een aantal gebieden planologisch mogelijk een woning te splitsen. Van woningsplitsing is sprake als een hoofdgebouw met één woning bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst in twee of meerdere woningen. Teneinde verzoeken voor woningsplitsing uniform te kunnen behandelen, is een aanpassing van de planologische regeling gewenst. Het voorliggende facetbestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan 'Blijham' is opgenomen in de lijst met van toepassing zijnde plannen. Voorliggend bouwplan voorziet in het bouwen van een woning, bedoeld voor de huisvesting van een gezin. Woningsplitsing en verkamering is voor voorliggend plan derhalve niet van toepassing. Voorliggend plan voldoet aan het ontwerp-facetbestemmingsplan 'woningsplitsing en verkamering Westerwolde'.

1.4 LEESWIJZER

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan de, voor het project relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling binnen de context van de huidige situatie. De gewenste situatie is immers de basis van deze ruimtelijke onderbouwing. Tevens wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van het project en de gevolgen op het gebied van verkeer en parkeren

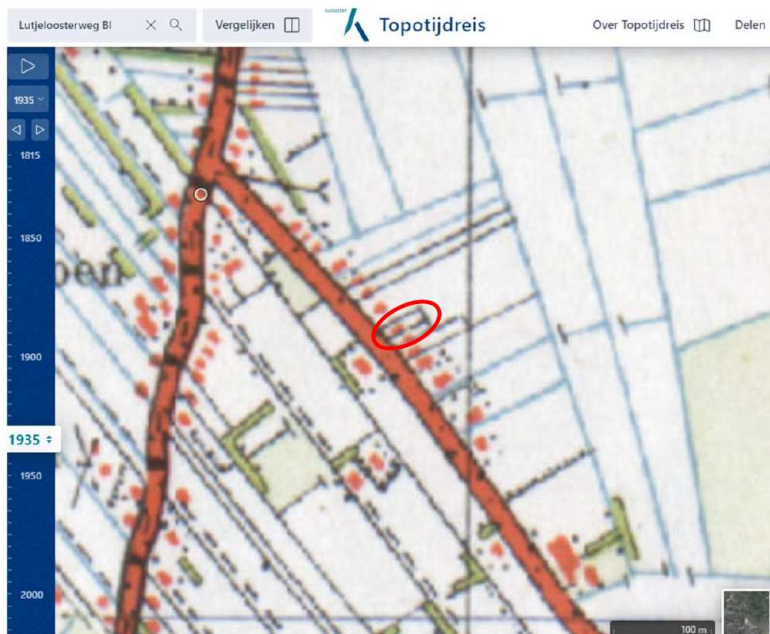
2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt aan de rand van het dorp Blijham, tegen het Blijhamsterbos aan, in het bebouwingslint van de Lutjeloosterweg tussen huisnummers 10 en 14. Het projectgebied is op dit moment ingericht als grasland. De toegang tot het perceel verloopt via de berm. In afbeelding 2.1 is een foto vanaf de Lutjeloosterweg weergegeven.



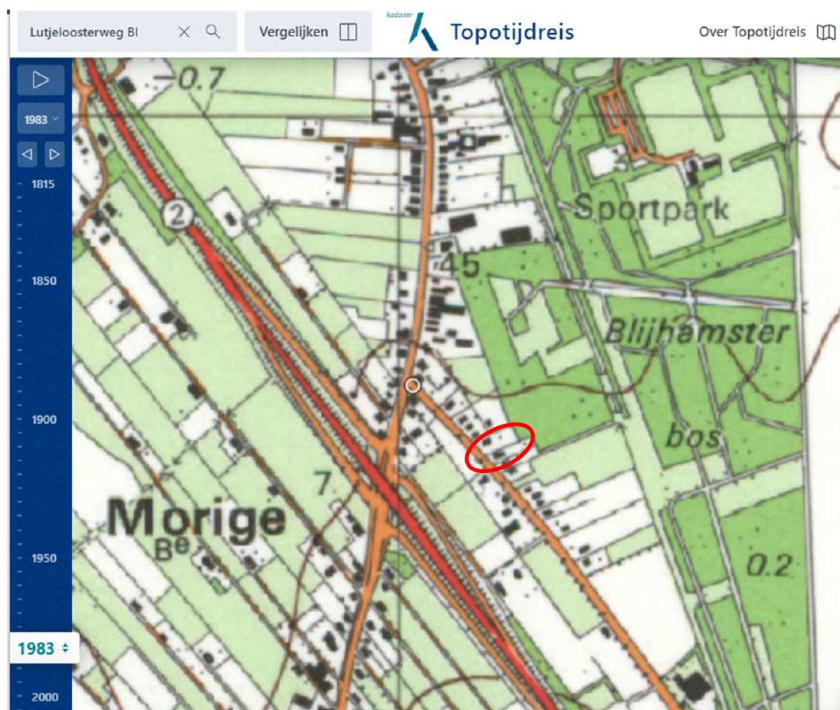
Figuur 2.1 huidige situatie

Het perceel tussen Lutjeloosterweg 10 en 14 is jarenlang bebouwd geweest. In 1935 is er voor het eerst bebouwing te zien. In afbeelding 2.2 is dit te zien op de historische landkaart.



Figuur 2.2 historische kaart 1935

Tot circa 1982 heeft op dit perceel een woning gestaan met een woonfunctie. De woning is in 1970 afgebrand. Na de brand is de woning gesloopt en is het perceel als agrarische cultuurgrond in gebruik genomen. Dit is te zien op de historische kaart van 1983.



Figuur 2.3 historische kaart 1983

Ten noordoosten en zuidwesten van het projectgebied loopt het bebouwingsgebied langs de Lutjeloosterweg. Hier staan meerdere vrijstaande woonhuizen die bestaan uit één bouwlaag met een kap. Verderop de

Lutjeloosterweg staat een boerderij met een groot schuurvolume aan de wegzijde. Ten noorden en zuiden van het projectgebied loopt de Hoofdweg, waaraan ook veel woningen van dezelfde maatvoering in lintvorm staan. Tevens is hier een basisschool aanwezig. Ten zuidwesten van het projectgebied liggen agrarische gronden. In figuur 2.3 is de huidige situatie in het projectgebied weergegeven.

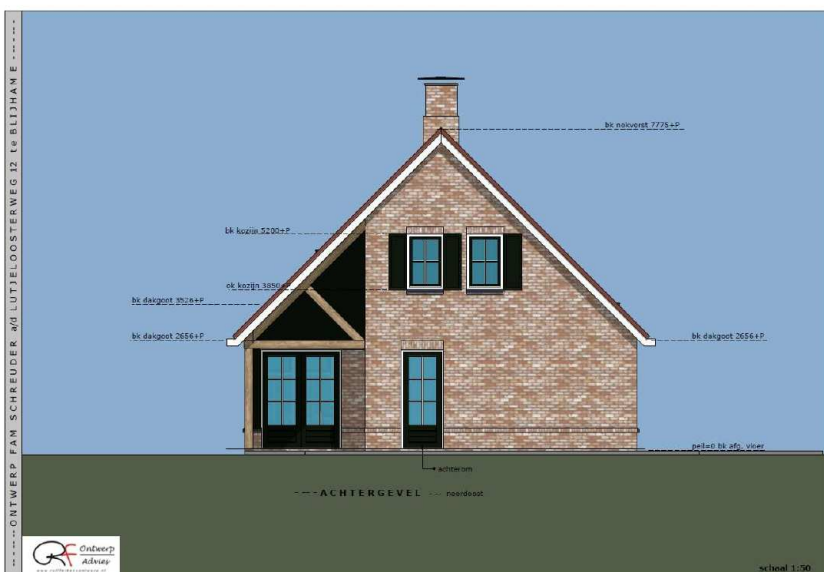
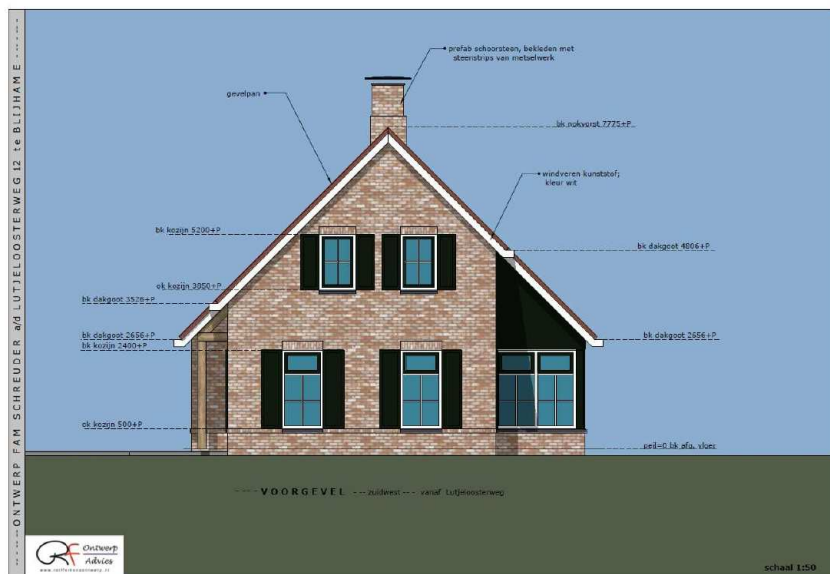
2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

ALGEMEEN

Zoals beschreven is de initiatiefnemer voornemens om op de onbebouwde gronden ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning, bestaande uit één bouwlaag met een kap, met tuin te realiseren. De ontwikkeling is passend in de directe omgeving, die wordt gekenmerkt als woongebied met verschillende typen woningen. Voorts heeft er altijd een woning op het perceel gestaan. Op 29 juli 2021 is door de gemeente Westerwolde positief gereageerd op de gevraagde ontwikkeling naar aanleiding van een conceptaanvraag voor het bouwen van een nieuwe woning aldaar.

Het exacte ontwerp en locatie van de woning zal passend zijn binnen de regels van een woonbestemming binnen het bestemmingsplan 'Blijham' en hiermee aansluiten op het bebouwingsbeeld aan de Lutjeloosterweg in Blijham. De woning krijgt een maximale bouwhoogte van 7,78 meter en een goothoogte van 2,66 tot 3,50 meter. Een ondergeschikt deel van de woning heeft een goothoogte van 4,80 meter. Het perceel wordt op één punt worden ontsloten op de Lutjeloosterweg. Er wordt hiervoor een inrit gemaakt. In figuur 2.4 is een impressie van de voorgenomen te bouwen woning weergegeven.







Figuur 2.5 Geveltekening van de voorgenomen woning

2.3 VERKEER EN PARKEREN

ALGEMEEN

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte welke ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 381, december 2018) van het CROW kunnen hiertoe berekeningen worden uitgevoerd.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis over onder andere verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kerncijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

SITUATIE PLANGEBIED

Het initiatief omvat de bouw van één vrijstaande woning op het momenteel onbebouwde perceel ter plaatse van het plangebied.

VERKEER

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie behorende bij de voorgenomen ontwikkeling op basis van hierboven genoemde uitgangspunten weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Verkeersgeneratiegebied
Koop, huis, vrijstaand	8.2 per woning	1	8.2
Totaal			8.2

tabel 2.1

Afgerond resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een toename van 9 in het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. De infrastructuur rondom het plangebied heeft meer dan voldoende capaciteit om deze geringe toename op te vangen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie: Ten aanzien van het aspect verkeer worden geen belemmeringen verwacht.

PARKEREN

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie behorende bij de vrijstaande woning op basis van de bovengenoemde uitgangspunten weergegeven.

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Parkeerbehoefte plangebied
Koop, huis, vrijstaand	2.4 per woning	1	2.4
Totaal			2.4

tabel 2.2

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Op voorhand wordt geconcludeerd dat het plangebied van voldoende omvang is om een dergelijke parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Conclusie: Op basis van bovenstaande worden ten aanzien van het aspect parkeren geen belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, indien van toepassing, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Behalve de algemene uitgangspunten worden ook de specifiek voor dit plangebied geldende beleidsuitgangspunten uiteengezet.

3.1 RIJKSBELEID

NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De complexe uitdagingen binnen de fysieke leefomgeving die in Nederland bestaan zijn nauw met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar dus. Denk hierbij aan verdere verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke, integrale manier van werken

met een duurzaam perspectief voor de leefomgeving in Nederland. Dit moet gezamenlijk door de overheid en de samenleving worden opgepakt. Anders kunnen de gestelde doelen niet worden behaald.

Vier prioriteiten

Met als uitgangspunt een toekomstbeeld of toekomstperspectief op 2050 is in de NOVI een langetermijnvisie ontwikkeld. Sturing vanuit het Rijk vindt plaats op basis van vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland heeft als doel om in 2050 een compleet duurzame energievoorziening te hebben.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Hierbij s het doel om onze sterke internationale concurrentie positie te behouden door een nieuw economisch verdienmodel te maken dat duurzaam en circulair s.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Nederland heeft in 2050 voldoende woningen in een aantrekkelijke woonomgeving waarbij rekening wordt gehouden met onze veiligheid en gezondheid en waar voldoende ruimte is voor groen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Het is belangrijk om onze natuurlijke systemen en het landschap te beschermen, waarbij we juiste afwegingen maken over het inrichten van ons landschap en ervoor zorgen dat het de kwaliteiten behoudt om te kunnen recreëren en het cultureel erfgoed te behouden.

STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied raken geen van de bovenstaande belangen. Het rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit project.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied. In dit geval is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Het gaat om slechts één levensloopbestendige woning. Gezien dit kleine aantal is op basis van jurisprudentie dit niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Desondanks is in paragraaf 3.3 wel een toetsing opgenomen aan het gemeentelijk woonbeleid. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan de voorgenomen woningen.

Conclusie

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet vereist en het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

OMGEVINGSVISIE GRONINGEN

De provincie Groningen zit momenteel in een proces van uitgebreide herziening van de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020. In 2021 is hiervoor een startnotitie vastgesteld welke sturing geeft aan het proces en in hoofdlijnen uiteenzet hoe de nieuwe omgevingsvisie eruit moet komen te zien. Op 28 september 2022 is door Provinciale Staten het koersdocument Omgevingsvisie vastgesteld. In het koersdocument Omgevingsvisie worden doelen en keuzes en de aanpak per gebied toegelicht. Het koersdocument en het gesprek daarover vormen dan samen de ontwerp-omgevingsvisie. Een geconsolideerde Omgevingsvisie versie 2023 is op 17 november 2023 uitgebracht.

In februari 2023 is een concept Nota NRD (Reikwijdte en Detail) opgesteld en is gestart met het planMER traject (Milieu Effect Rapport). De NRD beschrijft kort wat er in het planMER wordt onderzocht; de opzet van het onderzoek, welke milieueffecten en sociale en economische aspecten worden onderzocht en met welke details. De resultaten van het planMER worden verwerkt in de ontwerp-Omgevingsvisie. De definitieve Notitie NRD is op 13 februari 2024 vastgesteld.

In het koersdocument Omgevingsvisie worden een viertal opgaven benoemd welke moeten bijdragen aan het behalen van de doelstellingen tot 2035 zoals benoemd in het koersdocument. Deze opgaven omvatten:

1. Ontwikkelen van een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid.
2. Bouwen aan een aantrekkelijke, gezonde en bereikbare woon- en leefomgeving
3. Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied.
4. Stappen zetten naar een CO₂-neutrale provincie.

Opgaven 1,3 en 4 gaan niet specifiek in op de relatie tussen de opgave en het type initiatief dat voorligt. Opgave 2, het bouwen van een aantrekkelijke, gezonde en bereikbare woon- en leefomgeving, gaat wel nader in op woningbouw(ontwikkeling).

De provinciale ambitie richting 2050 is dat de provincie een aantrekkelijke leefomgeving moet zijn, waar geboren Groningers en inwoners zich thuis kunnen voelen en gezond kunnen opgroeien en oud kunnen worden. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de woningbouwplannen op nationaal niveau.

Er wordt ruimte gegeven voor woningbouw. Hierbij moet wel zorgvuldig worden afgewogen waar het verstandig is om te bouwen, met het oog op klimaatverandering en de volksgezondheid. Verder geldt het principe inbreiding voor uitbreiding. Hiermee wordt de koers vanuit de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020 voortgezet met als doel het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat kenmerkend is voor de identiteit van de provincie Groningen, te behouden en te versterken. In de kleine dorpen is er ruimte voor beperkte groei en kwalitatieve versterking van passend woningaanbod.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie de gemeenten.

TOETSING INITIATIEF AAN OMGEVINGSVISIE GRONINGEN

Zoals meermaals vermeld omvat het initiatief het toevoegen van één vrijstaande woning binnen de dorpskern van Blijham. De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied en is dus in lijn met het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding. Er wordt voldaan aan zorgvuldig ruimtegebruik door het realiseren van een woning op een inbreidingslocatie. De behoefte aan woningen is gemotiveerd aan de hand van het gemeentelijk woningbouwbeleid, opgenomen in paragraaf 3.3.

Conclusie

Er kan op basis van bovenstaande worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale ambities, doelen en opgaven zoals opgesteld in het koersdocument voor de herziening van de omgevingsvisie Groningen en in de geconsolideerde versie van de huidige Omgevingsvisie Groningen.

OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE GRONINGEN

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Dit heeft dus ook betrekking op omgevingsvergunningen. In november 2022 is de laatste geconsolideerde versie vastgesteld waarin de meest recente wijzigingen zijn verwerkt. Voor voorliggende ruimtelijke ontwikkeling en de omgevingsvergunning die hierbij hoort is artikel 2.15.1 van toepassing.

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

TOETSING INITIATIEF AAN OMGEVINGSVERORDENING GRONINGEN

Het initiatief omvat het toevoegen van één vrijstaande woning. De woningbouwontwikkeling is passend binnen de omgeving, aangezien de gronden reeds bestemd zijn voor wonen. Tevens is de ontwikkeling passend binnen de omgeving van het plangebied, die voornamelijk wordt gekenmerkt door overige vrijstaande woningen. Bovendien wordt opgemerkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie, zoals omschreven in paragraaf 3.3, waarmee de ontwikkeling tevens in overeenstemming is met artikel 2.15.1 uit de Omgevingsverordening.

Conclusie

Er kan op basis van bovenstaande worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening.

CONCLUSIE TOETSING INITIATIEF AAN PROVINCIAAL BELEID

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid van de provincie Groningen.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

GEMEENTELIJK BELEID WOONVISIE 2019-2024 GEMEENTE WESTERWOLDE + ADDENDUM

In de woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar willen gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende 10 jaar. De gemeente wil dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft en wil waar nodig de woningvoorraad vernieuwen en kwalitatief verrijken. Aanvullend is een addendum aan de woonvisie Westerwolde 2019-2024 toegevoegd om de woonvisie meer van nu te maken door nieuwe plannen en afspraken te maken. Hierdoor sluit de huidige woningbouw en de bestaande woningvoorraad beter aan bij de behoefte en wensen van de inwoners.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen in de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouw initiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Tevens komt er ruimte voor grotere woningbouwprojecten als uitbreiding op bestaande bouw, en er wordt ruimte geboden voor het splitsen van woningen. De gemeente wil tevens vaart maken met de realisatie van minimaal 300 extra koop- en sociale huurwoningen (in principe niet in het buitengebied, onder voorwaarden wel). Dit, om hiaten in de bestaande voorraad te vullen en de dynamiek en doorstroming op de woningmarkt een impuls te geven. Specifiek voor de kernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellingen samen worden 75 nieuwe woningen voorzien, met 140 in de addendum. De Centrumkern Ter Apel voorziet in 75 nieuwe woningen, met 100 in de addendum. De overige kernen voorzien in 50 nieuwe woningen, met 60 in de addendum. De toevoegingen worden gedaan om woningbouw in ieder dorp mogelijk te maken, de verdeling is gedaan op basis van voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en ligging.

Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = product-marktcombinatie) zorgt de gemeente Westerwolde dat de nieuwbouwmogelijkheden voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande voorraad worden ingezet. Toevoegingen aan de voorraad gebeurt op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. De vergrijzing van de bevolking is een belangrijke demografische en maatschappelijke opgave. In de gemeente Westerwolde zal er in toenemende mate behoefte zijn aan kwalitatief goede en geschikte levensloopbestendige woonvormen. Om de zorg betaalbaar te houden, meer aan te laten sluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Daardoor stijgt de vraag naar zelfstandige woningen in combinatie met ambulante zorg. De gemeente vangt de toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en de vraag naar wonen met zorg, zo veel mogelijk op binnen de bestaande voorraad. Aanvullend daarop verwacht de gemeente vanuit de markt initiatieven voor kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige nieuwbouw met goede prijs/kwaliteitverhoudingen.

De gemeente zet daarnaast zo veel mogelijk in op flexibele/adaptieve woonconcepten voor een brede doelgroep. Toetsing De PMC-strategie voor Blijham zet in op behoud van de hoeveelheid woningen. In een aantal segmenten is ruimte voor kleinschalige toevoegingen. Op korte tot middellange termijn is er ruimte voor kleinschalige toevoegingen van het aantal levensloopbestendige goedkope (sociale) huurwoningen en (flexibele) nultredenproducten in de koopsector.

Nieuwe woningen willen we op de juiste plekken toevoegen, daar waar de meerwaarde voor de omgeving het grootst is. In paragraaf 4.3 van de woonvisie is opgenomen dat toegevoegd wordt op structuurversterkende plekken. Onder een structuurversterkende plek in Blijham verstaat de gemeente:

- Een plek nabij de dopskern;
- Het aanpakken van een rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
- (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
- Binnen bestaand stedelijk gebied.

In dit project wordt één woning gerealiseerd. Dit aantal past binnen de 75 woningen die gezamenlijk voor de kernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde worden voorzien. Door deze woning levensloopbestendig uit te voeren, wordt kwalitatief toegevoegd in een segment waaraan de komende jaren een groeiende behoefte is. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de PMC-strategie van de gemeente Westerwolde ten aanzien van Blijham. De locatie ligt in de dorpskern, op korte afstand van basisschool. In de kern van Blijham is een supermarkt gevestigd. De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied.

Nieuwbouw op deze locatie heeft meerwaarde voor de omgeving en draagt bij aan levendigheid in de kern en het vergroten van draagvlak voor de voorzieningen. Het ontwikkelen van een woning op deze locatie is daarmee structuurversterkend. Het project past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

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 zijn de criteria beschreven 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.

Voorliggend plan dient nog te worden getoetst door de adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE

TOETSINGSKADER

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Toetsing

Voor het projectgebied geldt dat voor ruimtelijke ingrepen met een minimale oppervlakte van 1000 m² in principe een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval wordt deze oppervlakte niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Bij onverhoopte archeologische vondsten geldt een meldingsplicht. Deze zullen worden gemeld bij de gemeente Westerwolde.

4.2 BODEM

TOETSINGSKADER

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat wanneer de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Besluit bodemkwaliteit stelt verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Toetsing

In het kader van dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van de grond en het grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Ook is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 1.

Uit beide onderzoeken is naar voren gekomen dat er licht verhoogde gehalten van schadelijke stoffen zijn in het projectgebied, maar dat deze onder de interventiewaarden blijven en geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis hiervan bestaan er 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.

4.3 ECOLOGIE

TOETSINGSKADER

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Toetsing

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Lieftingsbroek op circa 14,2 kilometer afstand tot het

projectgebied. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het projectgebied wordt slechts één woning gerealiseerd. Gezien het lage aantal woningen neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied zeer minimaal toe en is sprake van een zeer beperkte aanlegfase. Redelijkerwijs kan daarom worden gesteld dat de ontwikkeling in het projectgebied geen significante gevolgen heeft voor omringende beschermde natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden: stikstofdepositie

In het kader van dit project is een stikstofonderzoek uitgevoerd om na te gaan of als gevolg van de bouw- en gebruiksfase sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Op basis van de berekeningen is naar voren gekomen dat voor zowel de bouw- als de gebruiksfase geen sprake is van een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is er geen voortoets naar de effecten van de stikstofdepositie noodzakelijk en hoeft voor dit project geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Soortenbescherming In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Toetsing

Er worden in het kader van dit project geen sloop, kap- en/of dempingswerkzaamheden uitgevoerd. Een bestaand weiland wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Het projectgebied biedt geen uitzonderlijke habitateigenschappen voor beschermde soorten om zich er te vestigen. Bovendien is soortgelijk gebied in overvloed aanwezig in de directe omgeving van het projectgebied. Wel zal er op het erf rondom de woning bestrating, beplanting en gras worden aangelegd. Dit zal worden onderhouden (maaien, wieden). Dit zal een andere inrichting zijn van het erf, maar er kan van uit worden gegaan dat de kans dat beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn vrijwel nihil is. Er is daarom geen noodzaak voor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Er kunnen enkele meer algemene soorten voorkomen in het projectgebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. De zorgplicht kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat de dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

4.4 CULTUURHISTORIE

TOETSINGSKADER

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden waar in de uitvoering van het plan rekening mee gehouden dient te worden.

4.5 Externe veiligheid

TOETSINGSKADER

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing

In en rondom het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die invloed hebben op de ontwikkeling in het projectgebied. Er is daarom geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.6 GELUID

TOETSINGSKADER

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Wanneer binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, moet getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting worden onderbouwd.

Toetsing

Het projectgebied ligt aan de Lutjeloosterweg. De Lutjeloosterweg ligt parallel aan de Winschoterweg en haaks op de Hoofdweg. De Winschoterweg is een provinciale weg. Voor de Winschoterweg geldt dat in directe nabijheid van het projectgebied een maximale snelheid van 100 km/uur geldt. Voor de Hoofdweg en de Lutjeloosterweg geldt een maximale snelheid van 50 km/uur.

Feitelijk gezien ligt het projectgebied hiermee binnen geluidzones van twee wegen.

Voor de Hoofdweg (op ca 200 meter afstand tot het projectgebied) geldt dat sprake is van veel tussenliggende bebouwing in de vorm van het woonlint aan deze weg. Gezien de geluidwerende functie van deze bebouwing en de ruime afstand tot het projectgebied kan ervan uit worden gegaan dat als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van deze weg, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor de Lutjeloosterweg (op ca 7 meter afstand tot het projectgebied) geldt dat dit een verkeersluwe weg is, dit vanuit het woonlint van Blijham het buitengebied in gaat. Aan deze weg staan meerdere woningen en de weg wordt dan ook vrijwel uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt. Gezien het lage aantal verkeersbewegingen maar wel de geringe afstand tot het projectgebied, kan hier ervan uit worden gegaan dat *niet* wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Voor de Winschoterweg (op circa 160 meter afstand tot het projectgebied), een provinciale weg, geldt dat het projectgebied binnen de geluidzone ligt en daarmee zal ervan uit worden gegaan dat als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van deze weg, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Door GeluidMeesters BV is op 21 mei 2024 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (kenmerk: 0658-W-24-A) uitgevoerd voor een ruimtelijke procedure. Aanleiding is het realiseren van een woning aan de Lutjeloosterweg 12 in Blijham. Het betreft een lopende procedure van voor de op 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet. Voorliggend onderzoek is daarom nog uitgevoerd in overeenstemming met de Wet geluidhinder. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzone van de Provinciale weg N368. In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden opgenomen voor nieuw te realiseren woningen binnen deze zone. Op de aangrenzende Lutjeloosterweg en de nabijgelegen Hoofdweg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen wettelijke geluidzone en daardoor zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. De geluidbelasting van voornoemde wegen is vastgesteld en beoordeeld.

CONCLUSIE

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de beschouwde wegvakken (ook de niet wettelijk gezoneerde wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur) niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. Voor het realiseren van de woning zijn er dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaaï geen belemmeringen geconstateerd.

In het kader van een acceptabel woon- en leefklimaat wordt geadviseerd dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie afgestemd wordt op de gecumuleerde

geluidbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh.) van de verschillende wegvakken en een binnenniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit). Dit komt neer op een geluidwering van $(53-33 =) 20$ dB. Dit is gelijk aan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt hieraan voldaan.

4.7 LUCHTKWALITEIT

TOETSINGSKADER

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Tevens moet worden bekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de voorgenomen functie.

Toetsing

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2015) is er in de directe omgeving van het projectgebied sprake van een goede luchtkwaliteit. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. In het projectgebied worden slechts één woning gerealiseerd. Dit aantal is dusdanig klein, dat op voorhand gesteld kan worden dat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project valt door het aantal woningen bovendien binnen de NIBM-regeling.

4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

TOETSINGSKADER

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing

In de omgeving van het projectgebied is voornamelijk de woonfunctie en een agrarische functie aanwezig. Toch is ook sprake van een aantal andere functies in de omgeving. Op 200 meter van het projectgebied aan de Hoofdweg is een basisschool aanwezig. Voor een basisschool geldt milieucategorie 2, op basis waarvan een richtafstand van 30 meter geldt. Uit de inrichtingstekening is te herleiden dat de voorgenomen woningen op een grotere afstand tot het perceel van de school dan 30 meter komen te staan. Bovendien is in de omgeving sprake van woningen die dichter op de school staan dan de voorgenomen woningen. Daarom is geen onderzoek noodzakelijk.

4.9 Water

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Hunze en Aa's. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure moet worden doorlopen. Op 2 juli 2024 is een definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen van Waterschap Hunze en Aa's. Geconcludeerd is dat er compenserende maatregelen nodig zijn omdat het maaiveld in het plangebied tussen de 30 en 45 centimeter lager ligt dan het maaiveld van de weg en de omliggende kavels. Om wateroverlast te voorkomen dient het maaiveld op de kavel omhoog gebracht te worden tot de hoogte van de omgeving. Aanvullend wordt geadviseerd om compenserende ruimte voor opvang en/of infiltratie te realiseren voor hemelwater voor 13 m³. Hiervoor zal op het perceel een zaksloot of wadi worden aangelegd, of er zal waterdoorlatende verharding of halfverharding worden toegepast. In het rioleringsplan zal de verloop van de riolering voor het afvoeren van hemelwater en afvalwater worden opgenomen. De uitgangspuntennotitie water is opgenomen als bijlage 4.

Hemelwater en afvalwater

Het hemelwater in het projectgebied zal in beginsel zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd. Indien sprake is van overschrijding van de infiltratie capaciteit, zal het overtollig hemelwater worden afgevoerd op de watergang langs de Lutjeloosterweg. Wat betreft afvalwater, zal dit worden aangesloten op de bestaande voorzieningen die aanwezig zijn aan de Lutjeloosterweg. Dit zal in overleg met het waterschap en de gemeente worden uitgevoerd.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Het projectgebied valt niet onder een beschermingszone.

4.10 M.E.R.- beoordeling

TOETSINGSKADER

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 7 juli 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). In dit geval is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling, waarbij één woning op een bestaand perceel wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van aanleg van daarbijbehorende voorzieningen als infrastructuur, om het projectgebied te ontsluiten. Er wordt daarentegen aangesloten op de bestaande infrastructuur. Daarom kan in dit geval gesteld worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r. en is het om die reden ook niet noodzakelijk om een vormvrije m.e.r.-notitie op te stellen. Bovendien blijkt uit voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten.

4.11 Kabels en leidingen

TOETSINGSKADER

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Binnen het projectgebied is geen sprake van kabels en leidingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor dit project.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoeringsaspecten van een ontwikkeling. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de bouw van één levensloopbestendige woning in Blijham. De initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag 6 weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan eenieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

AANLEIDING

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub 1 onder 3 van de Wabo, waarmee, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de ontwikkeling van één woning mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

Het project past binnen het kader van het rijk, de provincie en de gemeente. Ruimtelijk draagt het initiatief bij aan de versterking van de kern Bellingwolde. Bovendien wordt voorzien in een gepaste erfinrichting, op basis van de opgestelde erfinrichtingsschets. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of de sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor de realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BIJLAGE 1 UITKOMST VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 3 STIKSTOFONDERZOEK

BIJLAGE 4 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS

BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------