

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,  
Bourtangerstraat 20**

***Vastgesteld***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|                  |
|------------------|
| De heer R. Traag |
| RB 30.089        |
| December 2018    |
| Dhr. H. de Roo   |
| Dhr. M. Beek     |

## Inhoudsopgave

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                               | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>                      | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding.....                                                  | 3         |
| 1.2 Aanleiding .....                                                | 3         |
| 1.3 Planologisch kader .....                                        | 4         |
| 1.4 Doel.....                                                       | 5         |
| 1.5 Verantwoording .....                                            | 5         |
| 1.6 Leeswijzer .....                                                | 5         |
| <b>2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....</b>               | <b>7</b>  |
| 2.1 Het plangebied.....                                             | 7         |
| 2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving .....                   | 8         |
| 2.3 Het perceel zelf .....                                          | 9         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                             | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                | 11        |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....    | 11        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                    | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                         | 12        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 .....            | 12        |
| 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....                  | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                       | 15        |
| 3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 2009 ..... | 15        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>                        | <b>17</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                               | 17        |
| 4.2 Bodem.....                                                      | 17        |
| 4.3 Ecologie .....                                                  | 17        |
| 4.4 Fysieke veiligheid .....                                        | 19        |
| 4.5 Geluid.....                                                     | 20        |
| 4.6 Luchtkwaliteit .....                                            | 21        |
| 4.7 Milieuhinder.....                                               | 21        |
| 4.8 Verkeer en vervoer en parkeren .....                            | 22        |
| 4.9 Watertoets.....                                                 | 22        |
| 4.10 M.e.r.-beoordeling.....                                        | 22        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>              | <b>24</b> |
| <b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>         | <b>25</b> |
| <b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                   | <b>26</b> |
| 7.1 Algemeen.....                                                   | 26        |
| 7.2 Toelichting op de toelichting .....                             | 26        |
| 7.3 Toelichting op de planregels.....                               | 27        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel Bourtangerstraat 20 te Vlagtwedde.

### 1.2 Aanleiding

Het perceel Bourtangerstraat 20 te Vlagtwedde kent in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. De bestemde bedrijvigheid is op het perceel niet meer aanwezig. De woning is verkocht waarbij de bestemming dient te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Hieronder zijn een luchtfoto en een verbeelding vanaf de straatzijde te zien.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het (indicatief) plangebied



Fig. 1.2: Het plangebied gezien vanaf de Bourtangerstraat



Fig. 1.3: Het achtererf van de bebouwing

### 1.3

#### Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming "Bedrijf", zonder nadere dubbelbestemming en/of functieaanduiding.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het wijzigen naar een woonbestemming mogelijk maakt. In paragraaf 3.3.1 (gemeentelijk beleid) is nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden.



Fig. 1.4: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, met daarop te zien de bedrijfsbestemming.

Om het wonen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

#### 1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.5 Verantwoording

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

#### 1.6 Leeswijzer

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

uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

## 2 Historie en ligging van het plangebied

### 2.1 Het plangebied

Het perceel Bourtangerstraat 20 te Vlagtwedde ligt in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van Vlagtwedde vanuit een groter perspectief.

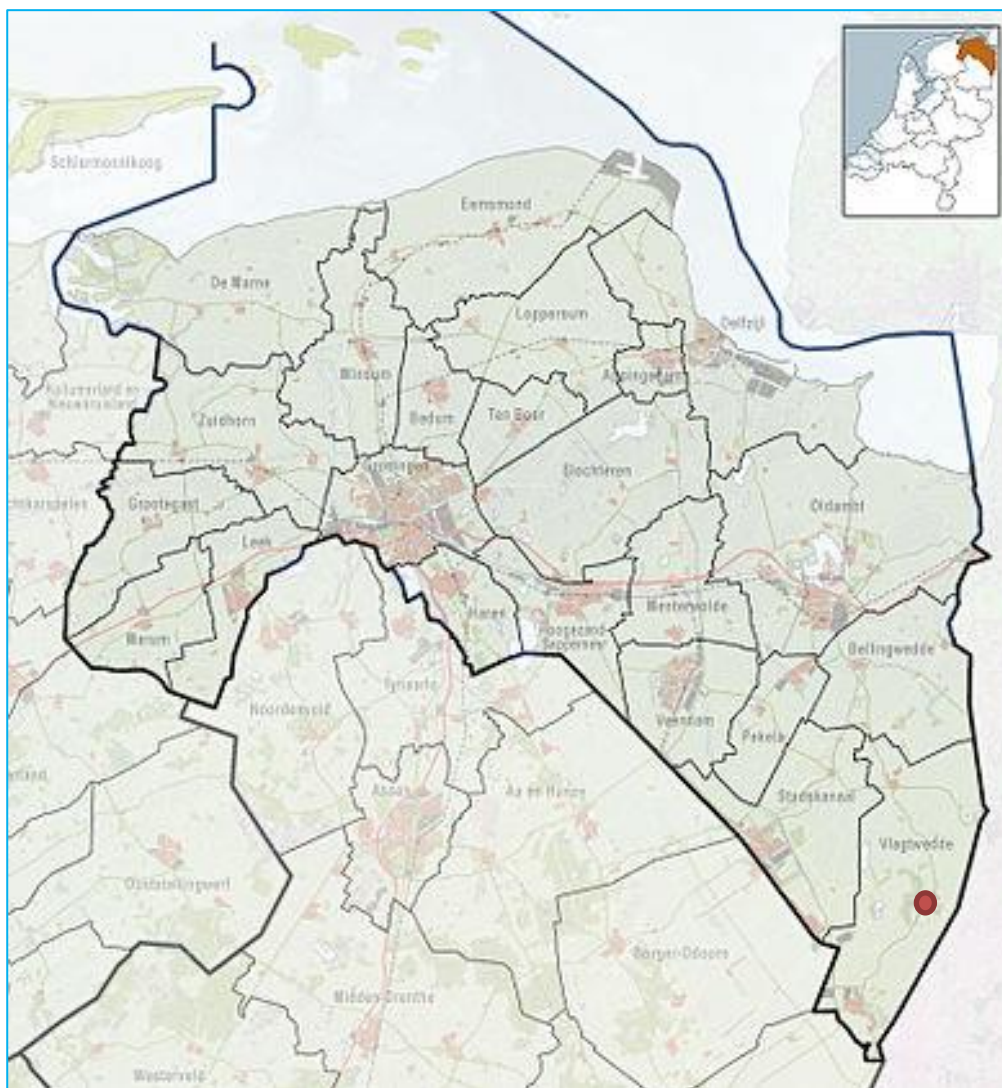


Fig 2.1: Nederland, Provincie Groningen en ligging Vlagtwedde in één oogopslag.

#### Vlagtwedde

Het dorp Vlagtwedde was tot 1889 ook de hoofdplaats van de gemeente. Omdat Sellingen echter meer centraal in de gemeente ligt is het gemeentehuis toen verplaatst. Het dorp heeft ongeveer 3400 inwoners. Vlagtwedde is ontstaan op een van de zandruggen die in het voormalige Boertangermoor lag. In 1822 werd de toenmalige gemeente Bourtange (met de dorpen Ter Apel, Bourtange en Sellingen) opgeheven en bij de gemeente Vlagtwedde gevoegd. In 1968 werd Hebrecht van de voormalige gemeente Bellingwolde - dat vanaf toen samen met Wedde de nieuwe gemeente Bellingwedde ging vormen - toegevoegd aan de gemeente Vlagtwedde.

Op 1 januari 2018 fuseerden de gemeenten Vlagtwedde en Bellingwedde tot de nieuwe gemeente Westerwolde.

## 2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Bourtangerstraat (de N365), een doorgaande weg tussen Vlagtwedde en Bourtange. Ter plaatse van het plangebied zijn overwegend woonbestemmingen gelegen aan de doorgaande weg. Het plangebied ligt op een afstand van circa 50 meter van de weg. In oostelijke richting van het plangebied is de Nederlands-Duitse grens gelegen.

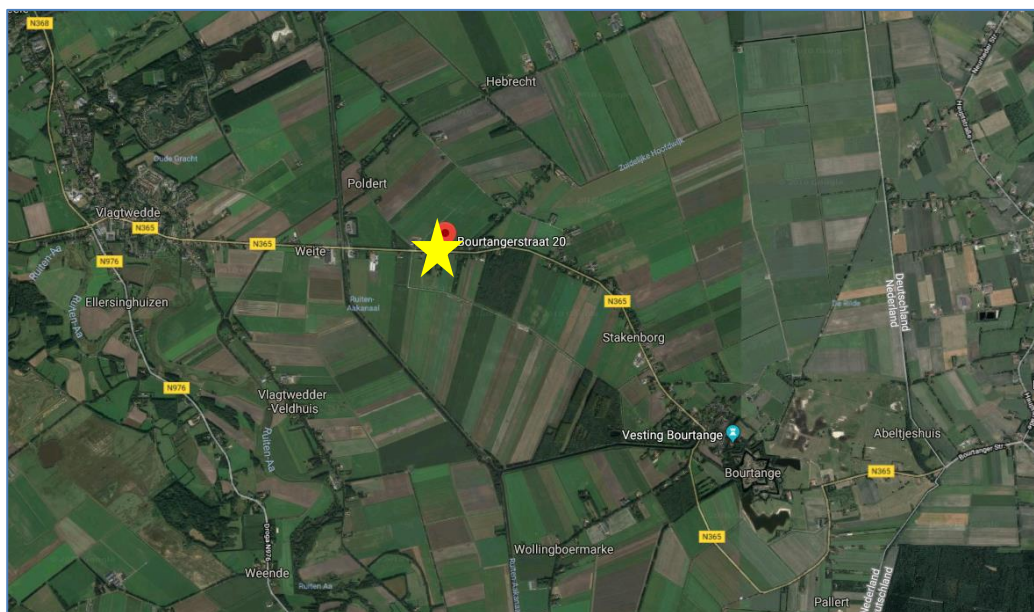


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van de kernen Vlagtwedde en Bourtange

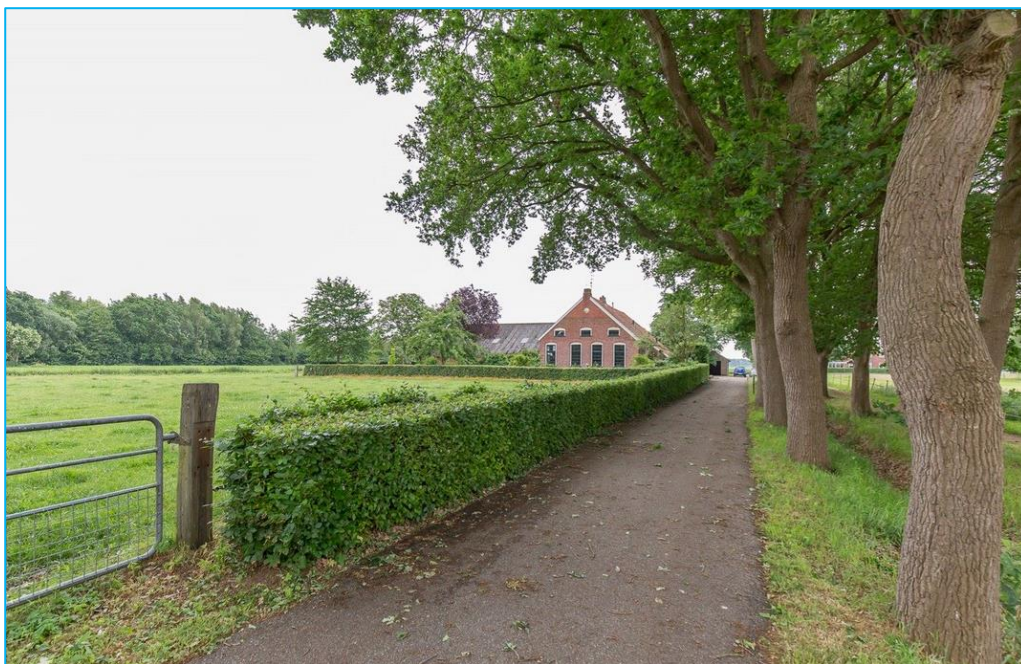


Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzicht van de directe omgeving

## 2.3

### Het perceel zelf

Het perceel Bourtangerstraat 20 waar de bedrijfsbestemming nu nog op rust heeft een oppervlakte van circa 2400 m<sup>2</sup>. De aanwezige boerderij is gebouwd rond 1912 en heeft in de bestaande situatie een woonoppervlakte van 204 m<sup>2</sup> en voor 85 m<sup>2</sup> aan overige inpandige ruimten. Er is een externe bergruimte aanwezig van circa 360 m<sup>2</sup>, deze is gebouwd rond 1975. Onderstaande foto's geven een indruk van het perceel en de bebouwing die aanwezig is.





### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

Voor Vlagtwedde 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 wijzigingsplan 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.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020**

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

#### Woningvoorraad

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

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

### 3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 15 november 2017 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met 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 nieuwbouwuimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is namelijk sprake van een herbestemming van een bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. De bestemmingswijziging is niet in strijd met dit artikel.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) is artikel 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen niet van toepassing.

#### Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

#### *Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied*

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
  1. in het hoofdgebouw;
  2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In dit wijzigingsplan wordt slecht voorzien in een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d.

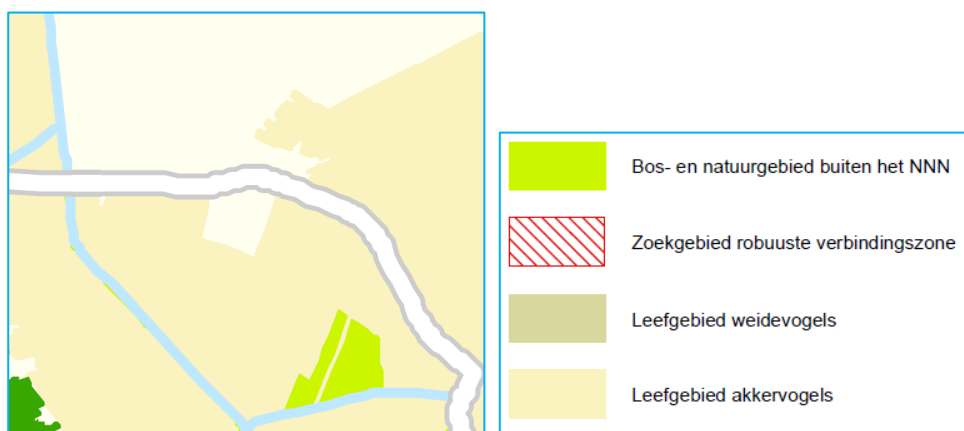
#### *Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied*

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken voorziet niet in:
  - a. het vergroten van gebouwen;
  - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.

De bestemming Bedrijf wordt nu van het perceel afgehaald. Op basis van de regels van het wijzigingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

#### *Artikel 2.48.2 Leefgebied voor akkervogels*

Ter plaatse is sprake van een leefgebied voor akkervogels. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Gemeenten moeten in een wijzigingsplan dat betrekking heeft op in de kaart 7 aangegeven leefgebieden voor weide- en akkervogels en dat voorziet in ontwikkelingen

die mogelijk in significante mate afbreuk kunnen doen aan de waarden van deze gebieden voor weidevogels en akkervogels, inzicht geven in de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan de waarde van het gebied voor weidevogels en akkervogels te voorkomen. Restschade moet elders gecompenseerd worden. Dit artikel is niet van toepassing op normaal agrarisch gebruik en op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven.

Ter plaatse wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Het perceel zal voor woondoeleinden geschikt worden gemaakt en als zodanig gebruikt. Er wordt niet voorzien in activiteiten die mogelijk schade berokkenen aan akkervogels.

#### *Artikel 2.57.3 Dekzandruggen*

Ter plaatse is op basis van kaart 7 sprake van dekzandruggen. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7, aangegeven 'dekzandruggen' stelt regels gericht op de bescherming van het reliëf, al dan niet in combinatie met stuifzandrelief, en de herkenbaarheid daarvan. Dit houdt in dat ter plaatse van deze dekzandruggen geldt dat een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandruggen aanwezig is als ook regels voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

In de regels is een aanvullende regeling opgenomen in artikel 2 welke een directe relatie legt met kaart 7 van de omgevingsverordening en de genoemde activiteiten.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 2009**

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 8.7 onder b. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20., 1.21. en 1.24.

De geldende bestemming is die van Bedrijf en deze wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 1' overeenkomstig het bepaalde in artikel 31.

Op het perceel Bourtangerstraat 20 is de bedrijvigheid beëindigd. De gewenste woonbestemming zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. In de nabije omgeving zijn voornamelijk soortgelijke woonfuncties aanwezig. De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op circa 175 meter en zal niet nadelig worden gehinderd. De bestaande verschijningsvorm van het pand blijft behouden met behoud van aanwezige bebouwing op het perceel. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en toetsingsbijlage (bijlage 1 van het geldend bestemmingsplan).

## **4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren**

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

### **4.1 Archeologie**

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten, indien noodzakelijk, moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Westerwolde en bij de provinciaal archeoloog.

### **4.2 Bodem**

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een bodemonderzoek is niet vereist.

### **4.3 Ecologie**

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

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.



Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. De betreffende gronden waar de nieuwe schuur is geprojecteerd is, is tot op de dag van vandaag altijd als tuin en landbouwkundig in gebruik geweest.

Het perceel gebruiken ten behoeve van voorgenomen woonbestemming gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een plattelandswoning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).

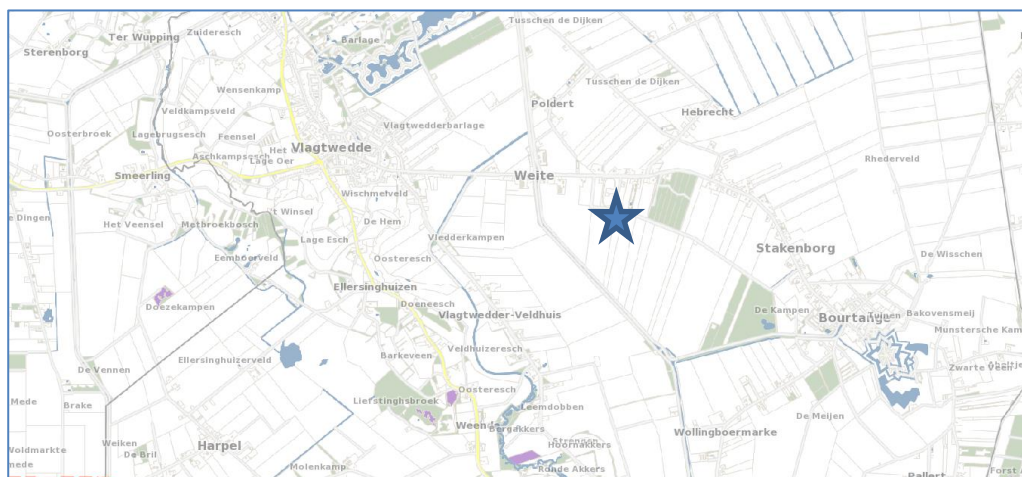
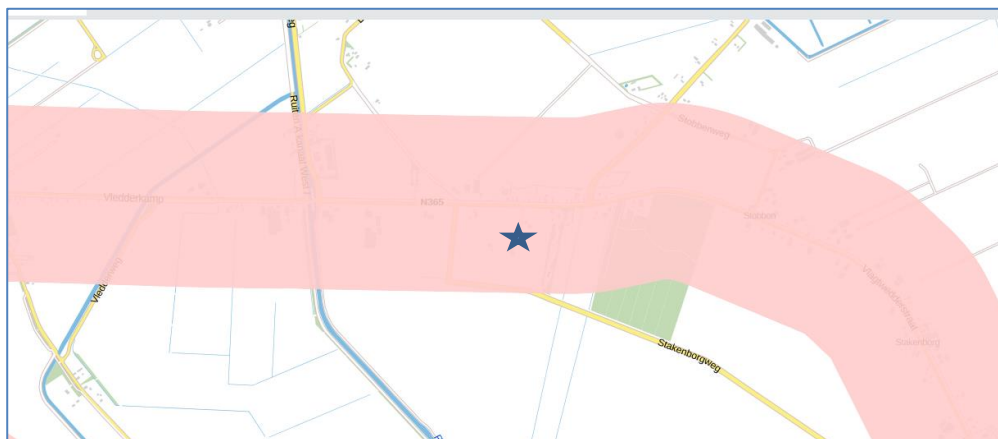


Fig. 4.2: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het plangebied is wel gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de veiligheidszone 2 ten opzichte van het plangebied.

Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N365 Bourtangerstraat is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

#### 4.5

#### Geluid

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

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

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet vereist.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.7 Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Bij dit plan wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin voornamelijk woningen voorkomen (zie figuur 1.3).

Er worden in de directe nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen onevenredig gehinderd als gevolg van dit project. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op circa 175 meter gelegen. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

#### **4.8 Verkeer en vervoer en parkeren**

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

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. 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 parkeerbehoefte.

#### **4.9 Watertoets**

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

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 16 juli 2018 is via het online instrument via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang.

#### **4.10 M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## 5                    **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

## Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

### Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg heeft de provincie Groningen een vooroverlegreactie gestuurd aan de gemeente. Deze vooroverlegreactie is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Als gevolg van deze reactie is hetgeen is verwoord over de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd naar de meest recente omgevingsverordening.

### Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 25 oktober tot en met 5 december 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting**

### **7.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Toelichting op de toelichting**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### 7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0048.BP1602-gc01 zijn van toepassing verklaard voor dit bestemmingsplan.

**Projectgegevens**

Project : Bourtangerstraat 20 te Vlagtwedde  
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ1805-vs01  
Projectnummer : RB 30.089  
Versie : 01  
Datum : December 2018

**Opdrachtgever**

De heer R. Traag

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)