

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,
Winselweg 5**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.184
November 2020
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding..... 3
1.3	Planologisch kader 3
1.4	Doel..... 4
1.5	Verantwoording 5
1.6	Leeswijzer 5
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED..... 6
2.1	Het plangebied 6
2.2	Het plangebied zelf 7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER..... 10
3.1	Rijksbeleid 10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 10
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 10
3.2	Provinciaal beleid..... 11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i> 11
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 12
3.3	Gemeentelijk beleid 13
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 1998</i> 13
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN..... 15
4.1	Archeologie 15
4.2	Bodem..... 15
4.3	Ecologie 16
4.4	Fysieke veiligheid 17
4.5	Geluid..... 19
4.6	Luchtkwaliteit 19
4.7	Milieuhinder 20
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren..... 20
4.9	Watertoets 21
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 21
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 23
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 24
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 25
7.1	Algemeen 25
7.2	Toelichting op de planregels 25

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 horecabestemming naar een woonbestemming op het perceel Winselweg 5 te Vlagtwedde.

1.2 Aanleiding

Het perceel Winselweg 5 te Vlagtwedde kent in het vigerende bestemmingsplan een horecabestemming, hier was sprake van de Herberg de Bommelhoeve, een horecabedrijf bestaande uit 6 kamers voor Bed and Breakfast en een tweetal vrijstaande gastenverblijven. Het perceel met de bebouwing is onder voorbehoud aangekocht door de initiatiefnemers en deze willen er regulier gaan wonen. In dat kader wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Schoolweg 1 te Veerleveen.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Horeca', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – chalets'. De gronden hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurlandschappelijke en/of archeologische verwachtingswaarde'.

Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.



Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van horecabedrijven, in de vorm van restaurants, hotels en pensions, al dan niet in combinatie met ruimten voor personeelsverblijven;
- chalets ten behoeve van logiesverstrekking;
- bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (...)

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 17.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 17.7) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de horecabestemming worden gewijzigd naar een bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, met inachtneming van enkele voorwaarden. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in.

Om de gewenste woonbestemming 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 plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Ten noorden van het plangebied ligt de kern Vlagtwedde. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

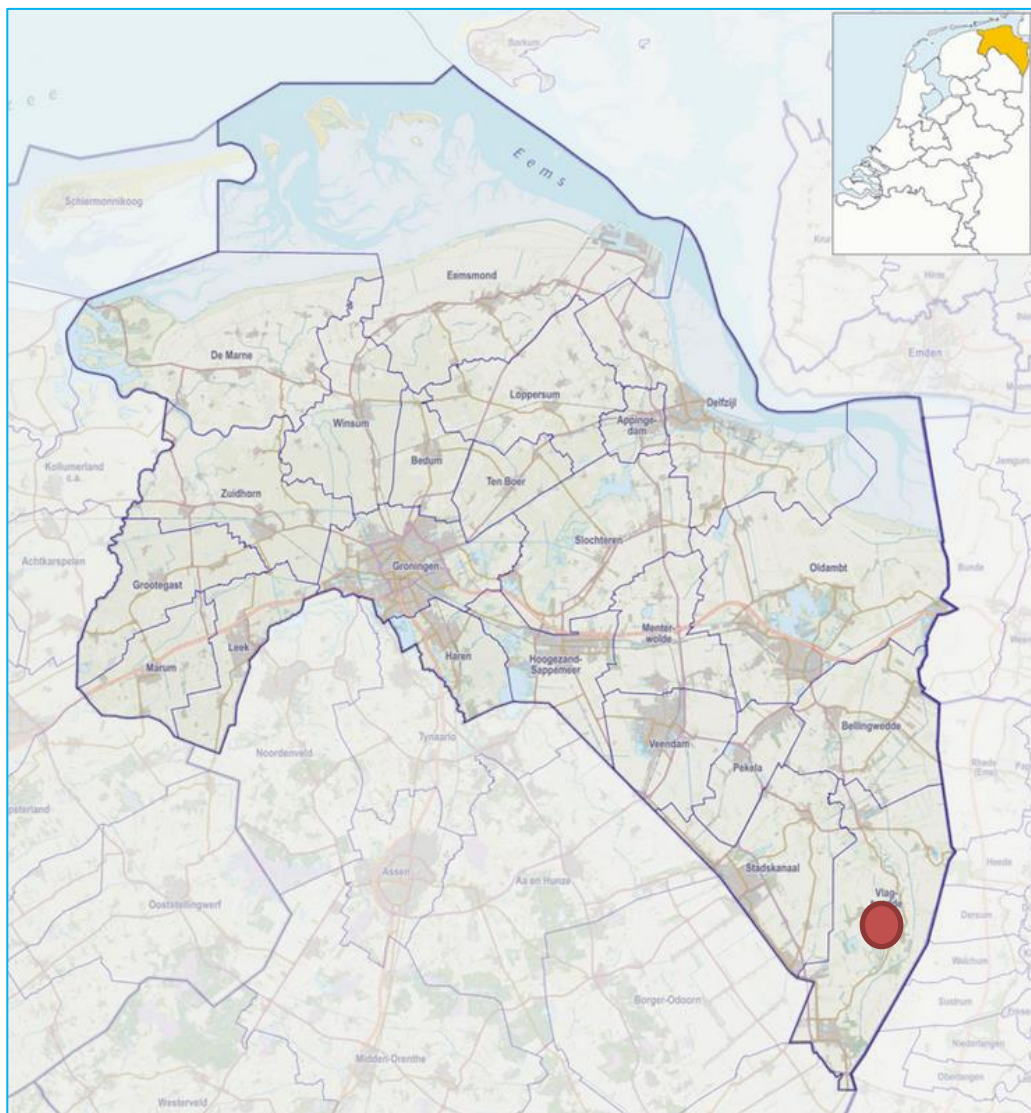


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de kern Vlagtwedde en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Historie Vlagtwedde

Vlagtwedde is oorspronkelijk ontstaan als esdorp in de loop van de 17de eeuw. Vlagtwedde heeft een tijdje gefunctioneerd als hoofdplaats van de gemeente. Van 1803 tot 1903 stond de rechtstoel van het landrecht van Westerwolde in deze plaats. Het dorp concentreerde zich eerst vooral rond de driesprong van de Schoolstraat, de Weenderstraat en de Wilheminastraat. Het dorp heeft naast een brink op deze driesprong nog een brink op de splitsing met de Kerkstraat, nabij de Nederlands Hervormde Kerk. De vroegere bebouwing bestaat vooral uit Westerwoldse boerderijen, arbeidershuizen en herenwoningen.

Na de oorlog wordt het dorp aan de noord en zuidzijde uitgebreid en wordt ook een deel van de eerdere bebouwing vervangen. Wel is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur nog grotendeels aanwezig. De meeste woningen zijn vrijstaand. Vanaf eind jaren 90 is er planmatig gebouwd in de wijk Oostersingel.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Vlagtwedde en gelegen in het buitengebied. Het perceel is gelegen in het gebied Ellersinghuizerveld. In dat gebied is sprake van een kleinschalig dekzandrelief waarin smalle, met venen, kleien, en zanden gevulde stroomdraden van een riviersysteem liggen. Het gebied draagt nog steeds kenmerken van het oude cultuurlandschap met z'n essen, beken, houtwallen en historische boerderijplaatsen. In de loop van de tijd zijn nogal wat historische elementen verdwenen door schaalvergroting en andere ingrepen.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied bevindt zich aan een doodlopende weg, in het Natuurmonumenten gebied het Dal van de Ruiten A. De aanwezige boerderij is in 1920 gebouwd. In de loop der jaren is de functie van het gebouw mee veranderd met zijn bewoners. Het heeft 50 jaar geleden dienst gedaan als zusterhuis voor de Franciscanessen van het St Lucas ziekenhuis. Later is het een woonhuis met een lifestyle Bed & Breakfast geworden. De boerderij heeft een woonoppervlakte van 516 m² waarvan het merendeel zich op de begane grond bevindt. Rondom het perceel zijn voornamelijk agrarische percelen en woonbestemmingen gelegen.



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving



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

Onderstaand volgen nog enkele foto's van de bebouwing op het perceel.



Fig. 2.4: Weergave van de boerderij Winselweg 5 te Vlagtwedde



Fig. 2.5: Weergave van de zijkant van de boerderij.



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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

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

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een horecabestemming 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 wijzigingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een 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 'nieuwbouwruimte' 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 februari 2019 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 nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een horecabestemming (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming.

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) zijn de artikelen 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 'Horeca' naar 'Wonen' waarbij gewoonlijk 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 horecabestemming wordt 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.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016'.

In artikel 17.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en het volgende te lezen: Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 30 van overeenkomstige toepassing zijn;
- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20.

In bijlage 1 is in artikel 1.20. het volgende over het 'wijzigen naar wonen' te lezen:

De wijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' worden toegepast als deze functies worden beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overtollige bebouwing.

Relatie met het project

Het project voorziet in de functiewijziging van bestaande bebouwing naar woondoeleinden. Hierdoor wordt in kwantitatieve zin geen bebouwing aan het buitengebied toegevoegd. Vooralsnog voorzien de plannen niet in afbraak van aanwezige gebouwen. De bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw (en andere gebouwen) op het perceel blijven bestaan. Daarbij voorziet het wijzigingsplan in een verbeelding waarbij de bijhorende gronden op het perceel de bestemming "Wonen" en/of "Tuin" krijgt, waarbij de gronden de functie van tuin en/of erf krijgen. Het plangebied ligt solitair in het buitengebied. Rondom het plangebied in een straal van meer dan 100 meter zijn geen andere agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige agrarische bedrijven (omdat deze op ruime afstand zijn gelegen).

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.7 van het geldend bestemmingsplan en daarmee aan het gemeentelijke beleid.

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.

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016'. In het bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurlandschappelijke en/of archeologische verwachtingswaarde'.

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

Zorgplicht

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 Erfgoedwet (2016). 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. Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.

Een (verkennd) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte.

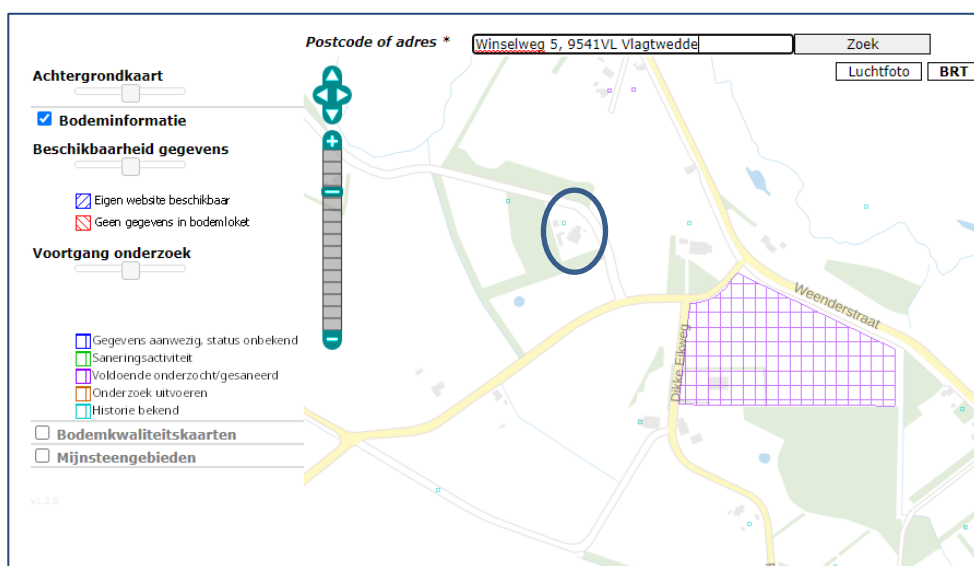


Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

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.

Gebiedsbescherming

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied zelf niet, maar rondom zijn NNN-natuurgebieden gelegen (figuur 4.2). Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied valt niet binnen het NNN-natuurgebied is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden rondom het plangebied.

Soortenbescherming

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

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

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. Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.4

Fysieke veiligheid

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 'regulier' woning 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.

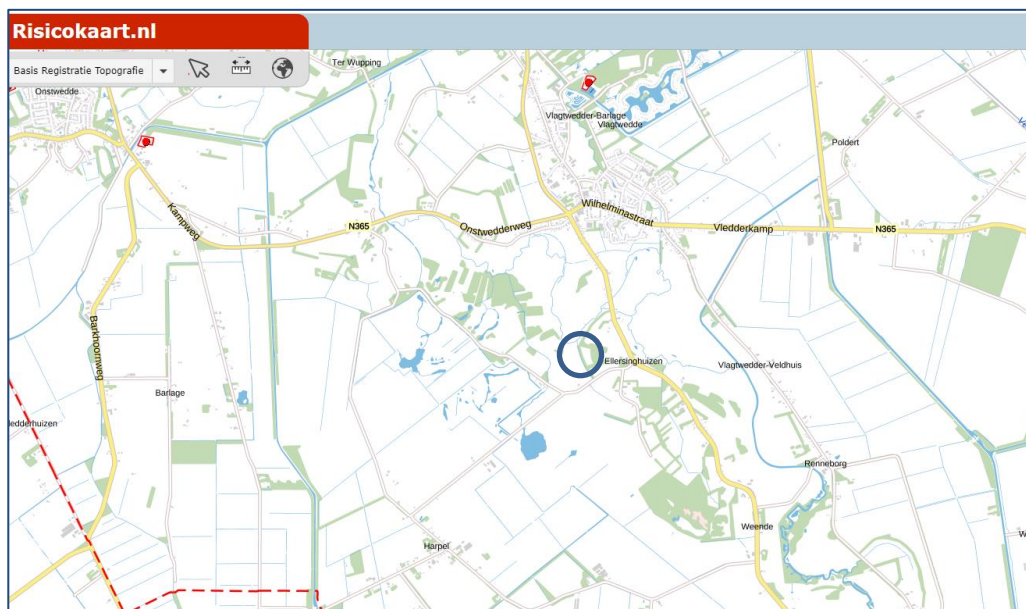


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen"

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt.



Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen' ten opzichte van het plangebied.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming 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 horecabestemming naar een woonbestemming 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 horecabestemming naar een woonbestemming 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.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende 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 onaanvaardbare 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 op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen. Zie figuur 1.3.

Rondom het plangebied in een straal van meer dan 100 meter zijn geen andere agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige agrarische bedrijven (omdat deze op ruime afstand zijn 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.

Vorgenomen 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 24 november 2020 is via het online instrument via 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 waterschapbelang. Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'horeca' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning (dat in de

bedrijfswoning al aanwezig is) juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken voor het 'regulier' wonen. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

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

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap en aan de provincie Groningen. Het waterschap heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan (voor)overleg. De Provincie heeft schriftelijk laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerpplan.

Ontwerp wijzigingsplan

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 Wijzigingsplannen (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.

Digitaal of analoog

Het moederplan, te weten het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal wijzigingsplan vastgesteld. Op het wijzigingsplan is zodoende het overgangsrecht uit artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigingsplan niet aan de digitale verplichting in de Wet ruimtelijke ordening hoeft te voldoen en mag worden opgesteld op de wijze waarop het analoge moederplan ook is opgesteld.

Concreet betekent dit dat het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, Winselweg 5' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vorm gegeven.

Artikel 1.2.1 Bro verplicht wel om wijzigingsplannen (in 'oude stijl') via de elektronische weg beschikbaar te stellen. Het is voldoende om de pdf-bestanden van het wijzigingsplan beschikbaar te stellen op de gemeentelijke website.

7.2 Toelichting op de planregels

De regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009' zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan.

Projectgegevens

Project : Winselweg 5 te Vlagtwedde
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2006-on01
Projectnummer : RB 30.184
Versie : 01
Datum : November 2020

RooBeek Advies

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