

**Wijzigingsplan Buitengebied 1998,
Morigerweg 22 Blijham**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
IMRO
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.191	
NL.IMRO.1950.WZ2109-vs01	
18 januari 2022	
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.....	5
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 in zijn directe omgeving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	11
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 (versie 2021).....	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied 1998.....	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN.....	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Ecologie	16
4.4 Fysieke veiligheid	18
4.5 Geluid.....	19
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Milieuhinder	20
4.8 Watertoets	21
4.9 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 bestemming Bedrijven naar een woonbestemming op het perceel Morigerweg 22 te Blijham.

1.2 Aanleiding

Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan een bestemming Bedrijven. De huidige eigenaren, tevens Initiatiefnemers, gaan ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën maar wonen er alleen. Daarmee is het gewenste en feitelijke woongebruik niet passend binnen het geldende planologisch kader. In dat kader wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Morigerweg 22 te Blijham.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B5)'. Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.

Volgens artikel 11.A van het bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen,
 - bijgebouwen bij bedrijfswoningen,
- met de daar bijbehorende:
- tuinen, erven en terreinen,
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde.

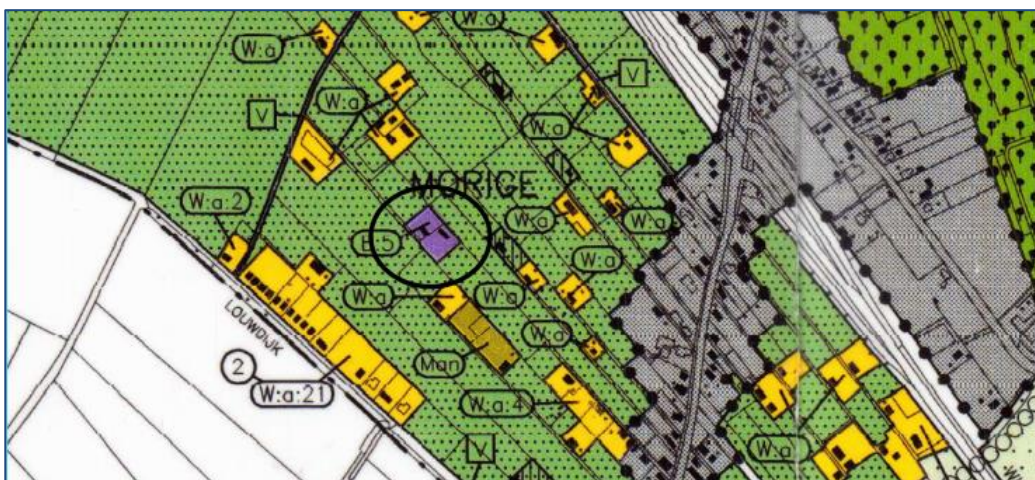


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het zwarte kader het plangebied.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 11.A onder 1.a van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 32) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gewijzigd naar een bestemming 'Woondoeleinden', met inachtneming van enkele voorwaarden. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in en worden de voorwaarden van de wijziging nader uitgewerkt en gemotiveerd. Onderstaand nog een weergave van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.

96-99-19

blz 101

Artikel 32: Algemene wijzigingsbevoegdheden

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, kan het plan gewijzigd worden door de gemeenteraad dan wel door Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig artikel 11 WRO in die zin dat de in de eerste kolom genoemde bestemming wordt gewijzigd in de in de tweede kolom genoemde bestemming ten behoeve van of in verband met de in de derde kolom van het op de volgende pagina opgenomen schema omschreven ontwikkeling:

En dan volgt hierna de genoemde kolommentabel.

Agrarisch gebied met een open landschap Agrarisch gebied met een gesloten landschap	Verkeersdoeleinden	burgemeester en wethouders	verbreiding of verleggen van wegen	n.v.t.	artikel 3 lid 2.1.7
Woondoeleinden Bedrijfsdoeleinden Agrarisch gebied met een open landschap Agrarisch gebied met een gesloten landschap	Detailhandelsdoeleinden	de gemeenteraad	versterking buitengebied gerelateerde detailhandel	de locaties aangewezen voor het toestaan van specifieke vormen van detailhandel, zoals opgenomen op bijlagekaart 2	artikel 3 lid 2.1.3 artikel 4 lid B sub 6 artikel 5 lid B sub 6
Agrarisch gebied met een open landschap	Doelinden van energievoorziening en -winning	burgemeester en wethouders	nieuwe winlocatie delfstoffen	n.v.t.	artikel 4 lid B sub 10
Woondoeleinden	Agrarisch gebied met een open landschap Agrarisch gebied met een gesloten landschap	burgemeester en wethouders	vestiging agrarisch nevenbedrijf	voormalige agrarische bedrijven	artikel 4 lid B sub 5 artikel 4 lid B sub 6
Maatschappelijke doeleinden Agrarisch dienstverlenend bedrijf Bedrijfsdoeleinden Detailhandelsdoeleinden Horecadoeleinden Manege	Woondoeleinden	burgemeester en wethouders	bedrijfsbeëindiging c.q. functieverandering	n.v.t.	artikel 3 lid 2.1.8

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 ligt in het buitengebied van de gemeente Westerwolde, ter hoogte van het buurtschap Morige. Hieronder een weergave van de ligging van de kern Blijham vanuit een hoger gebiedsperspectief.

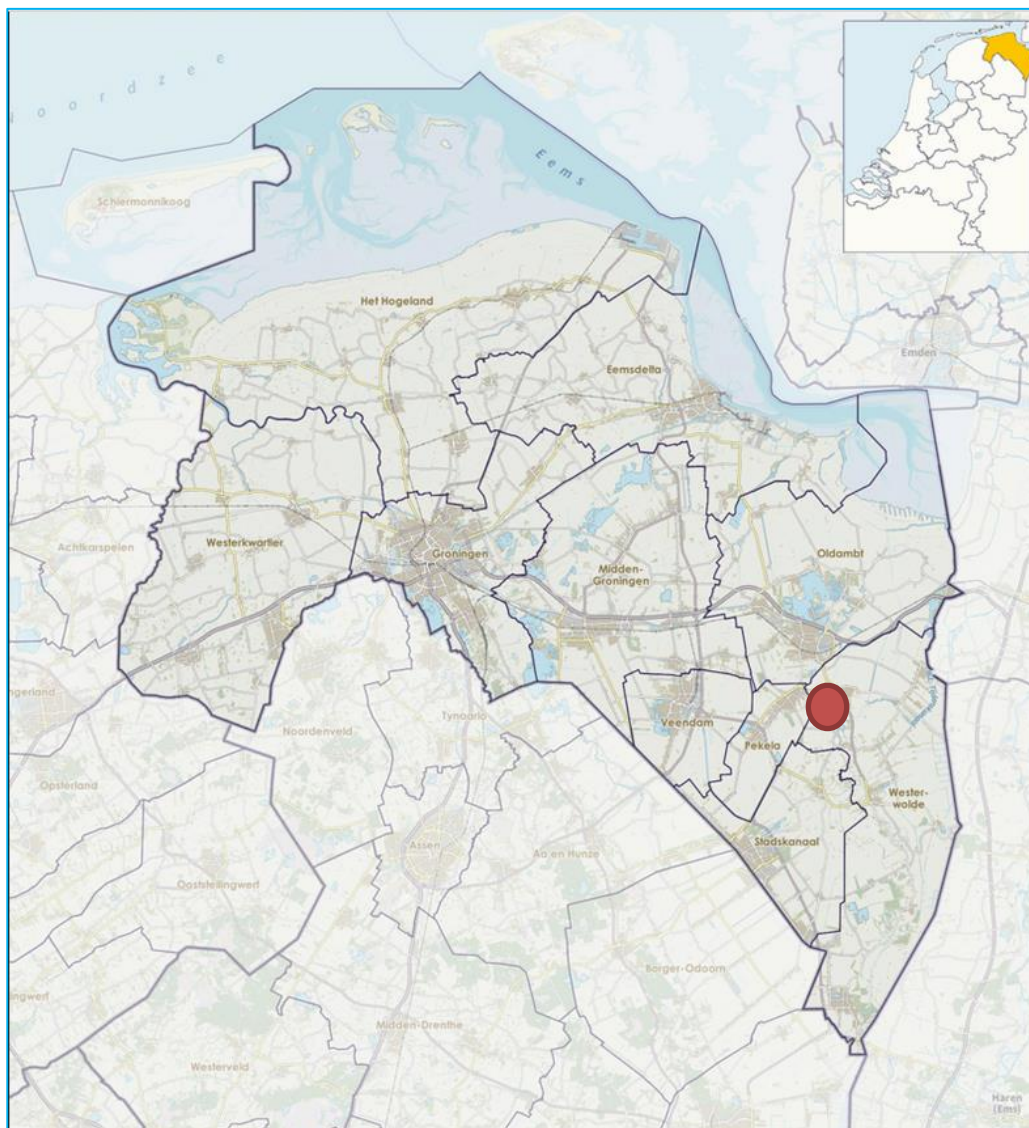


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Blijham en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Blijham

Het dorp was aanvankelijk sterk agrarisch, maar heeft zich in de laatste decennia van de twintigste eeuw ontwikkeld als forenzenplaats, met name voor het dichtbijgelegen Winschoten. In het landschap vormt Blijham de grens van het kleinschalige Westerwolde, met kronkelende riviertjes en kleine bosrijke plekken enerzijds en het grootschalige agrarische landschap van het verdronken Reiderland en Oldambt. Blijham

is gelegen op een oude hoefijzervormige zandrug die vanaf dit dorp via Wedde en Vriescheloo naar Bellingwolde loopt.

Geschiedenis

Blijham was oorspronkelijk een veenontginningsdorp. Het is vermoedelijk ontstaan als een dochternederzetting van Ulsda, gelegen tussen de Pekel A en de Westerwoldse Aa, die aanvankelijk verder westelijk stroomde. Cornelis Pijnacker tekende hier nog in 1636 op zijn kaart de loop van De Oude Recker Aa. De landerijen langs de Pekel A hoorden eerst bij Winschoten. Blijham vormde samen met Bellingwolde de zuidelijke rand van het Reiderland en werd na inbraak van de Dollard als onderdeel van de heerlijkheid Bellingwolde en Blijham cum annexis bij Westerwolde gevoegd. De heerlijkheid had echter eigen rechtsregels, een eigen rechthuis en een eigen landrechter. Kerkelijk viel het tot de Reductie van Groningen in 1594 onder het bisdom Osnabrück, daarna onder de hervormde classis Oldambt.

De oorspronkelijke naam van het dorp is niet bekend, mogelijk viel het dorpsgebied eerst onder Winschoten of onder Sint-Vitusholt (Zuiderveen). Kerk en pastorie van Winschoten hadden later bezittingen in de Garelanden bij Winschoterhogebrug. De dorpskern op de veenrand bij de Molenhorn heette in de achttiende eeuw Winsel. Deze naam is mogelijk (net als Winschoten) afgeleid van de Germaanse stam *winithi-, hetgeen wei- of hooiland betekent, hier met de uitgang -ele die wijst op een waterloop.

De naam Blyham komt pas voor het eerst in 1482 voor, als Hayo Addinga een verdrag sluit met de stad Groningen waarin de toekomst van Bellingwolde en Blijham ter sprake komt. In 1498 wordt het dorp Bleichamme genoemd. Het woord blij verwijst naar 'slijk, modder'; de uitgang -ham betekent 'hoek, landtong, afgebakend stuk weiland' en werd vooral gebruikt voor laag liggende kleistreken.

Het dorp is vanwege de inbraken van de Dollard meermalen naar hogere gronden verschoven, waarbij men de kerk en de huizen verplaatste naar de rand van het hoogveen. Volgens een overlevering uit de zestiende eeuw was in 1418 voor het eerst de getijdenwerking tussen Winschoten en Blijham merkbaar. Met name het kruisherenklooster van Ter Apel wist hier in de zestiende eeuw veel gronden te verwerven. De randveennederzetting langs de Westerwoldse Aa (en mogelijk ook langs de Pekel A) werden in 1470 in den Vorwolt genoemd; later heet dit gebied Voorwold. Buiten het dorp lag verder de wierde De Heemen, Pielzheem of Pijls heerd, met vier boerderijen die toebehoorden aan de kerk van Winschoten. Net als Winschoten behoorden ze wellicht eerder aan de Abdij van Corvey. Gezien de naam (Oudfries pisel is 'kamer') was dit wellicht de locatie van een middeleeuws steenhuis en mogelijk zelfs een van de plekken van waaruit de ontginning begonnen is. Het landregister van 1636 vermeldt tevens een Steenhuis Camp in het Westeind. Langs de Westerwoldse Aa bevonden zich ten slotte meerdere zandopduikingen met bewoning of akkerland, die als garst werden aangeduid, zoals de Udengast en de Lutjegast of Munnekegast (beide genoemd rond 1600).

Volgens de Prophecy van Jarfke uit 1597 was de zee tussen Winschoten en Blijham aanvankelijk 'soo diep datter Hulcken en Carvelen in varen konden'. Toen Jarfke voorspelde dat hier hooioppers zouden staan, terwijl de maaiers op de grond zouden liggen om uit te rusten, wilde niemand hem geloven. Ook voorspelde hij dat de zeven zijlen die hier rond de Dollard lagen, overbodig zouden worden. Later merkte men dat Jarfke gelijk had gehad.

Blijham was een welvarend dorp dat in 1567/68 49 huizen telde. Drie grote bedijkingen in de zestiende eeuw (Binnenlanden rond 1525, Tusschendijken in 1544 en Nijland in 1562) zorgden dat het verloren land snel werd terug gewonnen. De Uiterdijken werden in 1657 definitief bedijkt. De meeste boerderijen verhuisden na de zestiende eeuw weer terug in de richting van de polders.

Morige

Morige is een buurtschap in de Groningse gemeente Westerwolde. Het ligt even ten zuiden van Blijham aan de oude weg van Blijham naar Wedde. Morige heeft ruim 450 inwoners. Morige ligt op de zandrug in het noorden van Westerwolde, die een hoefijzervorm rond de Westerwoldse Aa vormt. De rechterzijde van het hoefijzer was de rijke kant, daar staan de hereboerderijen van Bellingwolde aan de rand van de klei. Morige ligt op de linkerkant, dat was de plek voor de arbeiders aan de rand van het hoogveengebied.



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van de kern Blijham.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Morigeweg 22 in het buitengebied, ten zuiden van de kern Blijham. Hemelsbreed ligt het plangebied ten westen van het buurtschap Morige en Zandstroom. Het is een kleinschalig randveenontginningsgebied. Het wordt gekenmerkt door de lanenstructuur, waarlangs de vervening plaatsvond. De gerichtheid op de ontginning blijkt ook door de richting waarin de meeste huizen staan. Deze staan niet

haaks op de doorgaande weg, maar gedraaid. De richting wordt bepaald door de vorm van de percelen, niet door de loop van de weg.

Het plangebied ligt 'midden' in het verveningsgebied en gelegen aan één van de lanen. Hemelsbreed is het perceel 250 meter vanaf de westelijke Morigerweg gelegen (zie figuur 2.5). Op het perceel is een (voormalige) bedrijfswoning en twee bijbehorende bouwwerken gelegen. Het plangebied is omzoomd met groene houtwallen en erfsingels. Deze groenelementen blijven behouden.



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

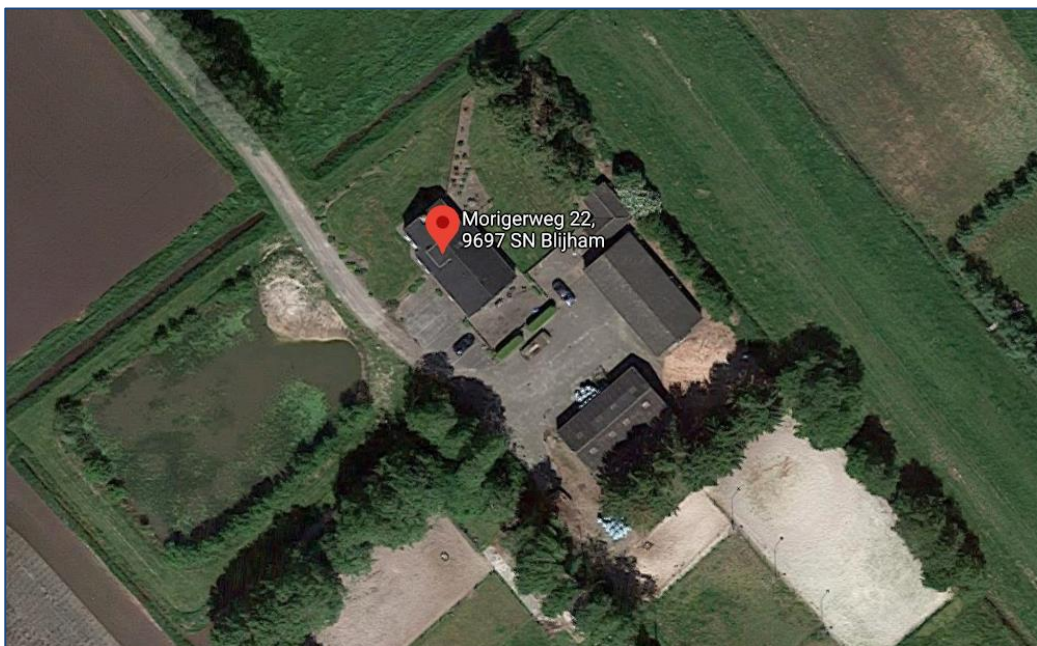


Fig. 2.4: Weergave van het plangebied met zichtbaar de aanwezige bebouwing op het perceel.



Fig. 2.5: Weergave van het plangebied gezien vanaf de Morigerweg.

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 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 bedrijvenbestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing/het aantal woningen. 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 (versie 2021)

De Omgevingsvisie provincie Groningen 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 2021 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 solitaire bedrijfsbestemming (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van een toevoeging van een woning. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied 1998

In artikel 32 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is opgenomen dat, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, het (bestemmings)plan kan worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders. In die gevallen waar sprake is van bedrijfsbeëindiging bij een bestemming Bedrijfsdoeleinden kan de bestemming worden gewijzigd naar een

woonbestemming. In geval van deze 'functieverandering' gelden onverkort de toetsingscriteria in artikel 3 lid 2.1.8 van het bestemmingsplan.

Relatie met het project - Woningen in het buitengebied (artikel 3, lid 2.1.8)

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een bedrijfsbestemming (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. In het plangebied is sprake van functieverandering waarbij (in het buitengebied) geen sprake is van een kwantitatieve toename van het aantal woningen. De huidige bedrijfswoning krijgt de functie van 'reguliere' woning. Aanwezige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing) wordt niet afgebroken, maar blijft behouden ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Onbebouwde delen in het plangebied blijft ongewijzigd c.q. wordt ingericht als functie van tuin en/of erf ten dienste van de woonfunctie.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige bedrijven, omdat er sprake is geaccepteerd milieuhinder passend in het buitengebied.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 32 en artikel 3 lid 2.1.8. 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 heeft in het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. De gemeente heeft ook zelf geen archeologisch beleid vastgesteld. Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Er wordt ook niet voorzien in het toevoegen van bebouwing of het plegen van bodemverstoringende activiteiten. 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). Dat kan bij de gemeente Westerwolde en/of 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 bedrijvenbestemming 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.



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

In de gemeente Westerwolde wordt het intergemeentelijk Bodembeleidsplan Oost-Groningen gebruikt. Er in dit geval sprake van een functiewijziging zodat nagegaan moet worden of een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Er is een aannemersbedrijf met timmerwerkplaats gevestigd geweest vanaf 1993. Er zijn geen ondergrondse of bovengrondse brandstoftanks aanwezig geweest. In de schuur ten noordoosten van de woning heeft aan de oostelijke kant opslag van smeerolie en verven plaatsgevonden (op ongeveer 25 meter van de woning).

Gelet op de afstand tussen de woning en de (bodembedreigende) bedrijfsactiviteiten, is het niet aannemelijk dat in de directe omgeving van de woning bodemverontreiniging is opgetreden. Het is in dat geval ook niet nodig in verband met de functiewijziging een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

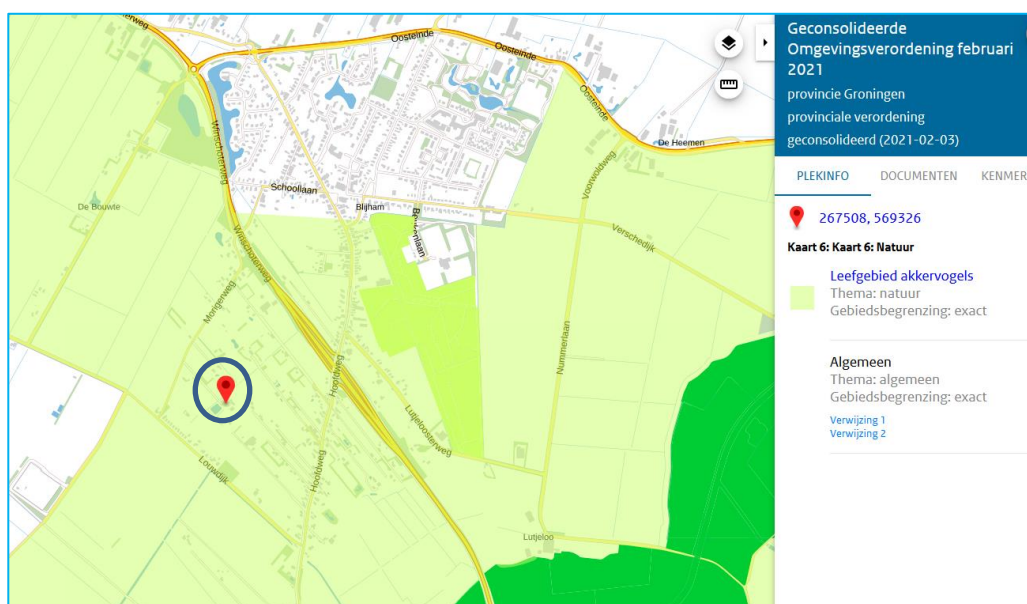
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

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 is als een 'leefgebied voor akkervogels' aangemerkt, maar niet als een Natura 2000 en/of NNN-gebied. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op bijna 11 kilometer afstand en NNN-natuurgebieden op circa 1,1 kilometer afstand. Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming gaat niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied niet binnen het NNN-natuurgebied valt is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig.



Figuur 4.2: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening. In het lichtgroen de 'leefgebieden voor akkervogels' en in het donkergroen de NNN gebieden.

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 bedrijfsbestemming 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.

Houtopstanden

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is ook de bescherming van houtopstanden (bossen en rijenbeplantingen) geregeld. Voordat een houtopstand die onder de Wnb valt, geveld kan worden, moet een kapmelding worden gedaan bij de provincie Groningen. Er worden geen houtopstanden geveld, zodoende is een kapmelding niet 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 'reguliere' 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.

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

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning wordt al gewoond en is daarmee al aangemerkt als bestaand kwetsbaar object.

Veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen"

Het plangebied is niet gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de kaart (figuur 4.3) is dat zichtbaar gemaakt.

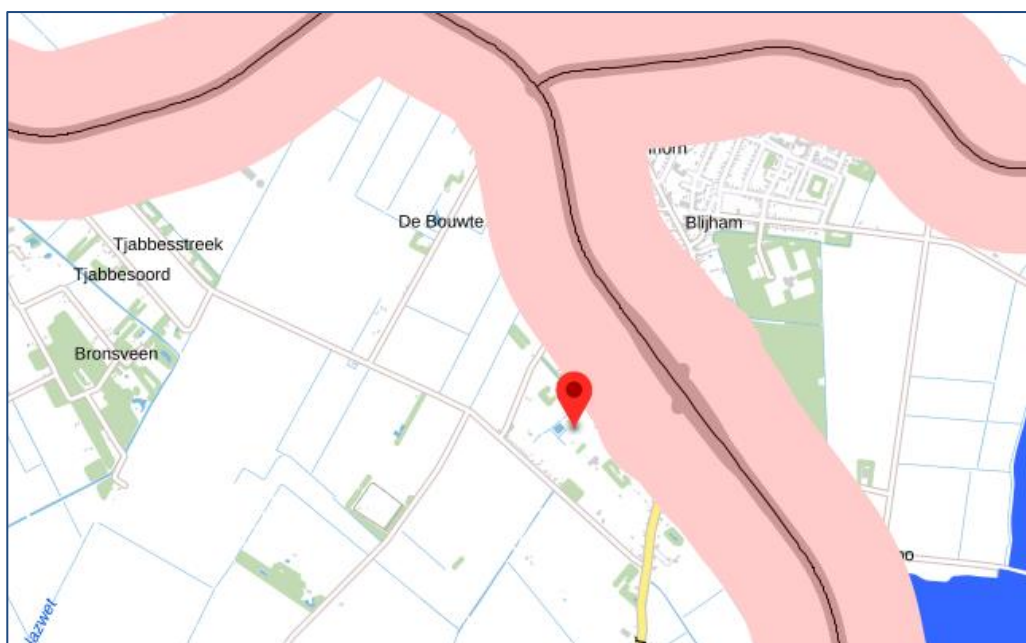


Fig. 4.3: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen' ten opzichte van het plangebied.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom 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.

Er is in dit plan geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt.

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder 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 bedrijvenbestemming 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'. Het plangebied ligt solitair. Rondom het plangebied zijn agrarische gronden en overwegend andere woonfuncties gelegen. In zuidoostelijke richting is op circa 110 meter afstand een manegebedrijf gelegen.

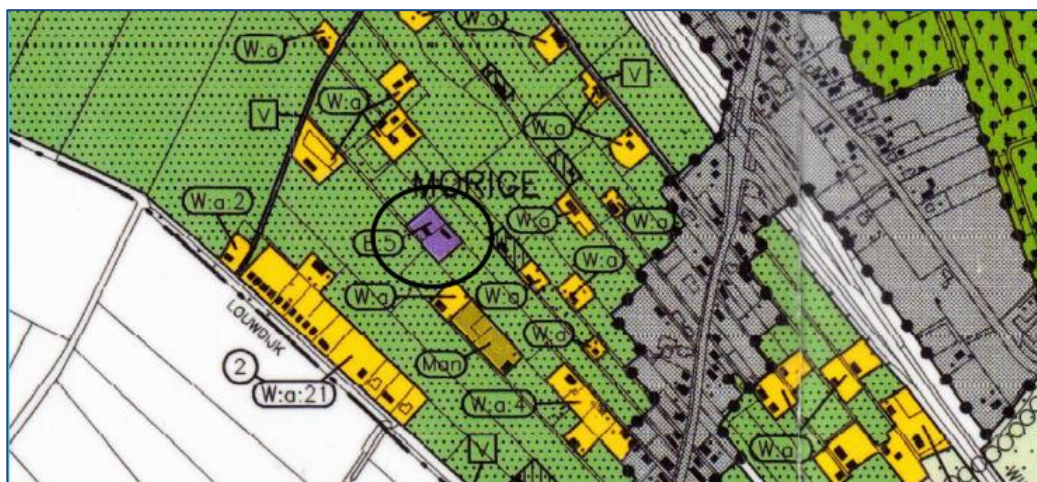


Fig. 4.4: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan waaruit de solitaire ligging van het plangebied blijkt.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van het naburig manegebedrijf, omdat het bedrijf door een naastgelegen bestaande woonbestemming al 'belemmerd' wordt. Bovendien is de afstand van de manege tot het plangebied dermate groot, dat er sprake is van geaccepteerd milieuhinder passend in het buitengebied. Voor maneges geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarbij komt ook nog dat de bedrijfswoning binnen het plangebied ook reeds aan te merken is als een bestaand milieugevoelig object die door het herbestemmen naar het wonen toe niet als een nieuw milieugevoelig object hoeft te worden beschouwd. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering ter plaatse van het plangebied en omgeving. Tevens kan worden gesteld dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 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.

Op 20 april 2021 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.

4.9 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 'Bedrijfsdoeleinden' 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.

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.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan “Buitengebied 1998, Morigerweg 22 Blijham” heeft met ingang van donderdag 25 november 2021 gedurende zes weken 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 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 1998' 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 1998, Morigerweg 22 te Blijham' 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 1998' zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan en zijn aangevuld met enkele specifieke aanvullende bouwregels.

Projectgegevens

Project : Morigerweg 22
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2109-vs01
Projectnummer : RB 30.191
Versie : 01
Datum : 18 januari 2022

RooBeek Advies

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