

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN

DE LINTEN, MARKEWEG TUSSEN 117 EN 121

COLOFON

WIJZIGINGSPLAN, VASTGESTELD
DE LINTEN, MARKEWEG TUSSEN 117 EN 121

Datum

25 oktober 2022



Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied.....	5
2.1 Ligging.....	5
2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving.....	5
2.3 Geldende planologische situatie	7
3. Beschrijving van het initiatief.....	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2. Planbeschrijving.....	9
3.2.1 Situering woning.....	9
3.2.2 Vormgeving	10
3.3 Toets aan wijzigingscriteria en afwegingskader	10
3.3.1 Toets aan afwegingscriteria	10
3.3.2 Toets aan wijzigingscriteria	12
3.4 Conclusie	13
4. Beleidskader.....	14
4.1 Algemeen.....	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.3 Provinciaal beleid	15
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen	15
4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Omgevingsvisie Westerwolde	17
4.4.2 Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024	17
4.4.3 Welstandsnota 2019	19
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ...	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	21
5.2.1 Archeologie.....	21



5.2.2 Monumentenzorg.....	21
5.3 Flora en fauna.....	22
5.4 Bodem	24
5.5 Geluid	25
5.6 Water	26
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.8 Externe veiligheid	30
5.9 Luchtkwaliteit	30
5.10 Parkeren en verkeer	31
5.11 M.e.r.-beoordeling	32
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 Algemeen.....	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	34
7. Toelichting op de regels	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Opzet regels.....	35
7.2.1 Inleidende regels	35
7.2.2 Bestemmingsregels	35
7.2.3 Algemene regels	36
7.2.4 Overgangs- en slotregels	36
7.3 Nadere toelichting op de regels	36
Bijlagen.....	37
Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek	37
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	37
Bijlage 3. Aeries-berekening.....	37
Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek	37
Bijlage 4a. Vervolgonderzoek asbest.....	37
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	37
Bijlage 6. Digitale watertoets	37
Bijlage 7. Uitgangspuntennotitie waterschap	37



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan ligt voor om op het onbebouwde perceel gelegen tussen de Markeweg 117 en 121 in Ter Apel een woning te realiseren. Het perceel kent binnen het geldende bestemmingsplan 'De Linten' (2012) de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Het realiseren van een woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Om een woning mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Op basis van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' zoals die is opgenomen in artikel 27.1 van bestemmingsplan 'De Linten' kan invulling worden gegeven aan het bouwplan, mits wordt voldaan aan de geldende wijzigingsregels

In voorliggende toelichting wordt onderbouwd en aangetoond dat het bouwen van een woning in het plangebied voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. In deze toelichting wordt op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de regels en de verbeelding die integraal onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen in het lint van de Markeweg, tussen de percelen met nummer 117 en 121. Het betreft een van oorsprong agrarisch perceel ten westen van de kern van Ter Apel. Op de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied binnen het lint van de Markeweg.

2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving

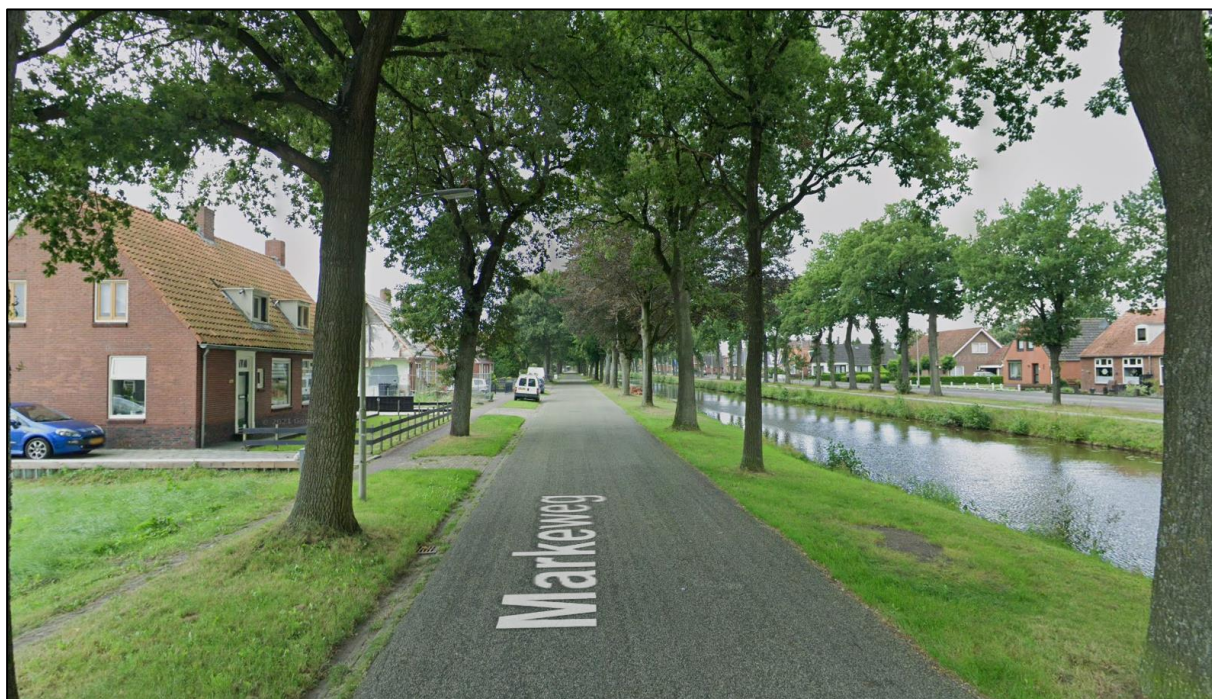
De Markeweg loopt parallel aan het kanaal de Weedingemond en wordt gekenmerkt door een lintvormige bebouwingsstructuur. De afstand tussen de bebouwing varieert, waardoor de openheid en het zicht op het achterliggende gebied varieert. De bebouwing staat veelal op diepe percelen die, vooral wanneer er sprake is van een verdichting, vrij smal zijn.

Het profiel van het openbare gebied maakt een ruime indruk door aanwezige bermen en de afstand van de weg tot aan de voorgevels. Langs het kanaal bevindt zich aan beide zijden een bomenrij die bijdragen aan de beleving en herkenbaarheid van het kanaal.



De meeste bebouwing is gesitueerd op een regelmatige afstand van de weg in een denkbeeldige rooilijn. Bij een gering deel is sprake van een verspringende rooilijn. De nokrichting is overwegend haaks op de weg. De hoofdgebouwen zijn dominant ten opzichte van de bijgebouwen op het erf gesitueerd.

Op de volgende afbeelding is het bestaande profiel ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Profiel Markeweg ter hoogte van het plangebied. Bron: Google streetview.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een onbebouwd perceel met een agrarische bestemming. Het perceel heeft een diepte van ruim 75 meter. Aan weerszijden van het perceel bevinden zich vrijstaande woningen met een kleine voortuin. Achter deze woningen zijn diverse bijgebouwen en een tuin aanwezig. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van het plangebied weergegeven.



Bestaande situatie plangebied. Bron: Google streetview.



2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het Bestemmingsplan 'De Linten' (2012). Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Op de volgende uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'De Linten'.

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, cultuurgrond, sloten, bermen en beplanting met de daarbij behorende paden en wegen en bouwwerken en gebouwen zijnde. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

In artikel 27.1 lid c is opgenomen dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' geldt dat Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

1. het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 18 en 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;



4. bij de beoordeling van de invulling van woningen in het lint, rekening wordt gehouden met het afwegingskader, zoals verwoord in bijlage 1 van de toelichting;
5. wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

Voorliggend plan is in strijd met hetgeen is geregeld in de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Op basis van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' kan invulling worden gegeven aan het bouwplan, mits wordt voldaan aan de geldende wijzigingsregels. In de navolgende hoofdstukken wordt het plan nader toegelicht en wordt het plan getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en functionele aspecten en daarmee aan de genoemde wijzigingsregels.

Verder beschikt de gemeente over een facetbestemmingsplan Parkeren, welke als toetsingsgrond geldt voor de parkeeropgave bij ruimtelijke ontwikkelingen.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Algemeen

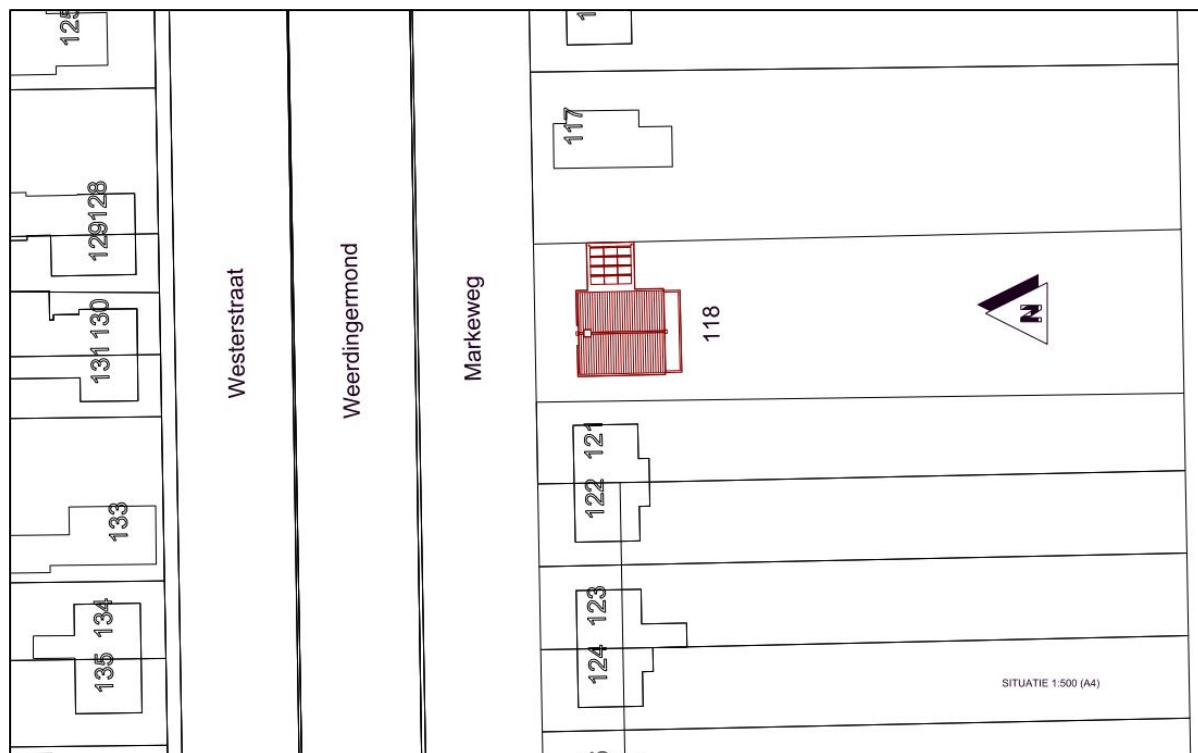
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Markeweg. Met de realisatie van één woning wordt het lint opgevuld. De wijze waarop dat gebeurt wordt afgestemd op ruimtelijke en functionele criteria die in het bestemmingsplan zijn beschreven in de notitie 'Afwegingskader potentiële Invullocaties' en in de wijzigingscriteria uit artikel 27.1 lid c. In dit hoofdstuk wordt het plan voor het inpassen van een woning beschreven en getoetst aan de genoemde criteria. Hieruit komt naar voren dat het plan ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. Opgemerkt wordt dat het getoonde bouwplan indicatief is, maar in zekere zin wel maatgevend als toetsingskader.

3.2. Planbeschrijving

3.2.1 Situering woning

Het plan voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning ter plaatse van een onderbreking van het bestaande bebouwingslint. De onderbreking in het lint is een incident en de identiteit van het perceel wordt sterk bepaald door de aan de kavelgrenzen gekoppelde groenstructuur. Er is sprake van een klein gat zonder grote bepalende doorzichten richting het achterland. De onderbreking in het lint is hierdoor niet bepalend voor de stedenbouwkundige structuur. Met het bebouwen van de locatie wordt de lintbebouwing op deze plek op een vanzelfsprekende wijze continue van karakter.

Het bouwplan houdt met de schaal van de invulling (een vrijstaande woning met mogelijk een aanpandige garage), de gekozen rooilijn (afgestemd op naastgelegen percelen) en de richting van de bebouwing (nokrichting haaks op de weg) rekening met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Markeweg. Op de volgende afbeelding is de invulling van het perceel weergegeven.



Voorziene situering woning op het perceel.



Door de positionering van de woning aan de voorzijde van het perceel, voorziet het plan, zoals ook de naastgelegen percelen, over een relatief grote voortuin en diepe en smalle achtertuint.

3.2.2 Vormgeving

De woning bestaat uit één laag met een kap, heeft een lage goot en staat haaks op de kavel. Dit sluit aan op de naastgelegen woningen. Vanaf de weg gezien heeft de woning aan de linkerzijde een aanpandige garage met een plat dak. Aan de rechterzijde van het perceel is ruimte voor een tuin. Op de volgende afbeelding is een impressie van een mogelijke woning weergegeven.



Voorgevel van de woning. Bron: VDZ architecten.

Het plan wordt bij voorkeur uitgevoerd in natuurlijke kleuren en materialen.

3.3 Toets aan wijzigingscriteria en afwegingskader

In voorgaande paragraaf is het bouwplan nader toegelicht. Zoals reeds aangegeven kan alleen medewerking worden verleend aan voorliggend wijzigingsplan indien wordt voldaan aan de notitie 'Afwegingskader potentiële Invullocaties' en in de wijzigingscriteria uit artikel 27.1 lid c van bestemmingsplan 'De Linten'. In deze paragraaf wordt het plan hier aan getoetst.

3.3.1 Toets aan afwegingscriteria

Als onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'De Linten' is een afwegingskader opgenomen waaraan plannen moeten voldoen die onbebouwde delen van het lint opvullen. Omdat voorliggend plan een onbebouwd perceel betreft en als potentiële inbreidingslocatie is aangeduid, moet het plan voldoen aan de gestelde kaders. Het gaat daarbij samengavat om de volgende kaders.

Beleidsmatige criteria

Functionele inpassing (hard criterium)

Wonen is een gevoelige bestemming. Dit betekent dat woningbouw niet zonder meer mogelijk is naast bedrijven.



In voorliggend geval is geen sprake van de situering van de voorziene woning naast een bedrijf. Het plan voldoet aan het criterium.

Behoud van speelvoorzieningen en openbaar groen (zacht criterium)

Het is belangrijk dat er voldoende speelvoorzieningen en openbaar groen in de omgeving blijven. Het is niet wenselijk dat door de invulling van een locatie door woningbouw, dit niet meer het geval is.

Voorliggend plan voorziet niet in het verwijderen van speelvoorzieningen. Het plan voldoet aan het criterium.

Stedenbouwkundige criteria

Situering locatie

Een locatie kan een zelfstandig deelgebied zijn of onderdeel uit maken van een bestaande wijk dan wel stedenbouwkundige structuur.

Voorliggend plan maakt onderdeel van een bestaande stedelijke structuur, het historische bebouwingslint van de Markeweg. Het plan voldoet aan het criterium.

Bij de inpassing in de bestaande structuur moet de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek behouden kunnen blijven. Voor de locatie zelf geldt dat de locatie zodanig ingevuld moet kunnen worden dat de nieuwe woningen voldoende privacy bieden en de huidige woningen dit voldoende behouden.

De stedenbouwkundige karakteristiek wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de rooilijn van vooral de voorgevel van de huidige bebouwing;
- korrel van de bebouwing: de grootte van de bebouwing en de kavels;
- bebouwingsdichtheid: het gemiddeld aantal woningen per oppervlakte;
- het profiel van de straat;
- ligging ten opzichte van de openbare ruimte (oriëntatie op de weg of openbaar groen);
- de aanwezigheid van doorzichten en open ruimten.

Voorliggend plan wordt rekening gehouden met het bestaande bebouwingslint. De woning wordt in gelijke omvang met de bebouwing in de omgeving gebouwd en de rooilijn wordt afgestemd op aangrenzende woningen. Er wordt één woning gerealiseerd op het perceel, wat in verhouding staat met omliggende percelen. Met het plan wordt een open ruimte opgevuld, maar doordat een vrijstaande woning wordt gerealiseerd wordt het doorzicht niet volledig opgeheven. Het plan voldoet hiermee aan de stedenbouwkundige criteria.

Zorgvuldige inpassing

In het algemeen geldt dat er een zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden moet plaats vinden.

Door het lint op te vullen op basis van de hiervoor genoemde kenmerken, wordt invulling gegeven aan het versterken van het cultuurhistorisch waardevolle lint. Het plan voldoet aan het criterium.



Woonkwaliteit

De woonkwaliteit wordt enerzijds bepaald door de aspecten uitzicht, bezonning en privacy van omliggende woningen. Daarnaast speelt de omgeving een rol. Dan gaat het onder meer om geluidsoverlast (wegen, bedrijventerreinen et cetera) en de afstand tot voorzieningen. Daar waar locaties grenzen aan water is het wenselijk dat de toegankelijkheid en de zichtbaarheid van de wateroevers voor de toekomst behouden blijven. Daarom is het wenselijk dat tuinen en nieuwe bebouwing niet direct grenzen aan het water.

Voorliggend plan heeft geen bouwwerken tot geval die zorgen voor nadelige schaduwwerking op omliggende percelen. Ook blijft het zicht op het omliggende gebied, onder andere het water aan de voorzijde en de weilanden aan de achterzijde van het perceel, behouden. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven. Voorzieningen liggen op acceptabele afstand. Op basis van voorgaande is het plan niet in strijd met een goed woonklimaat.

Ontsluitingsstructuur en parkeergelegenheid

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting.

In voorliggend plan is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De ontsluiting van het perceel vindt plaats op de Markeweg. Dit leidt niet tot nadelige verkeerskundige effecten.

Technische geschiktheid (water en bodem)

De ene locatie is technisch geschikter gezien de waterhuishouding (infiltratie en kwel) en bodemgesteldheid (type grond) dan de andere. Ten aanzien van water geldt nog dat door de bouw van woningen het verhard oppervlak toeneemt. Dit moet gecompenseerd worden om wateroverlast te voorkomen. Afhankelijk van de situering is het noodzakelijk waterberging aan te leggen in het gebied of in de nabijheid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn vele huizen gebouwd. Er kan redelijkerwijs gesteld worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de bouw van een woning. De bodemkwaliteit wordt in hoofdstuk 5 nader beschouwd. Datzelfde geldt voor de waterstaatkundige aspecten van het plangebied. Hieruit komt naar voren dat het plan op basis van beide aspecten uitvoerbaar is.

Op basis van voorgaande wordt gesteld dat het plan voldoet aan de criteria zoals die zijn opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan 'De Linten' in de notitie 'Afwegingskader potentiële Invullocaties'.

3.3.2 Toets aan wijzigingscriteria

In artikel 27.1 lid c is opgenomen dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' geldt dat Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

1. het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';

Op voorliggend plangebied is deze aanduiding van toepassing.



2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 18 en 19 van overeenkomstige toepassing zijn;

In voorliggend wijzigingsplan worden de genoemde regels van toepassing verklaard. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning dient te voldoen aan deze regels.

3. rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;

Het contingentenbeleid is niet meer van toepassing. Als toetsingskader geldt de Woonvisie 2019-2024. In deze woonvisie is opgenomen dat in de gemeente Westerwolde behoefte is aan extra woningen. Voorliggend plan geeft hier invulling aan. Hierover meer in hoofdstuk 4.

4. bij de beoordeling van de invulling van woningen in het lint, rekening wordt gehouden met het afwegingskader, zoals verwoord in bijlage 1 van de toelichting;

Dit afwegingskader is in paragraaf 3.3.1 beschouwd. Hieruit komt naar voren dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

5. wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

De door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte is niet meer van toepassing. De uitvoering van het woningbouwbeleid is door de provincie in handen gegeven aan de gemeente. Daarom dient het plan aan te sluiten bij het gemeentelijk woonbeleid zoals vertaald in de gemeentelijke Woonvisie 2019-2024. Het plan is, zoals hiervoor en in hoofdstuk 4 onderbouwd, in lijn met deze visie.

3.4 Conclusie

Voorliggend plan maakt het realiseren van een woning op een onbebouwd perceel aan de Markeweg ongenummerd, gelegen tussen nummer 177 en 121, mogelijk. In artikel 27.1 lid en in de Notitie 'Afwegingskader potentiële Invullocaties' zijn criteria opgenomen waar aan moet worden voldaan om een woning te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk is aangetoond en onderbouwd dat aan de gestelde criteria wordt voldaan. In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op een nationaal belang.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een



motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 1 woning, geen sprake is van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 is op 3 februari 2021 geactualiseerd door de Provinciale Staten en is vanaf 1 april 2021 van kracht. De Omgevingsvisie vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil uitvoeren in de fysieke leefomgeving. In het document staat provinciaal omgevingsbeleid wat betrekking heeft op het milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn vijf samenhangende thema's en elf provinciale belangen waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken. Voorliggend plan heeft betrekking op het thema 'Ruimte'. Het thema 'Ruimte' is vertaald in de volgende vier provinciale belangen:

- Leefbaarheid
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat (woningvoorraad)
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Het navolgende beleid is van toepassing op het plangebied.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat (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 leefbaarheid.

Ruimtelijke kwaliteit/ Leefbaarheid

De provincie beschrijft stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te laten plaatsvinden. Op deze manier wordt het contrast tussen het stedelijk en landelijk gebied, dat bepalend is voor de identiteit van de provincie, behouden of eventueel versterkt. Hierbij wordt de focus met name gelegd op de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

Toets aan voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de provinciale belangen.

Het bouwplan betreft, gezien de locatie en ligging, een locatie in bestaand bebouwd gebied waarbij sprake is van inbreiding. Bij de positionering en vormgeving van de woning wordt rekening gehouden met omliggend percelen en ruimtelijke kenmerken. Denk aan de situering aan het kanaal, het bestaande bebouwingslint en het volume en de kapvorm van de woning. Met het plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er wordt door een zeer kleinschalige uitbreiding van het woningaanbod bijgedragen aan het vergroten van de leefbaarheid in een kleine kern.

4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met het actualiseren en vaststellen van de provinciale Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het ruimtelijk beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van 2022 toegepast.

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1:

Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van de omgevingsverordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt.

In voorliggend geval geldt dat de gemeente beschikt over een Woonvisie waaruit de behoefte blijkt. Hierover meer in de volgende paragraaf.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Westerwolde

In 2020 heeft de gemeente Westerwolde de omgevingsvisie 'Ruimte voor dynamiek en rust in Westerwolde' vastgesteld.

Westerwolde biedt ruimte aan dynamiek en rust. Het biedt partijen de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een sterk en innovatief landbouwen voedselindustriecluster, te ondernemen in een aantrekkelijk en actief ondernemersklimaat en aan te haken bij een sterk (inter)nationaal infrastructureel netwerk in Noordwest-Europa. De gemeente zoekt daarin nadrukkelijk de verbinding en samenwerking met buurgemeenten, -provincies en de rest van Nederland, maar vooral ook bureaus in het Nedersaksische deel van Duitsland.

Bewoners bieden wordt een afwisselende omgeving met rust en ruimte geboden in het buitengebied en dynamiek in de leefbare en vitale kernen. De gemeente koestert haar kleinschalige landschap en rijke cultuurhistorie als basis van haar identiteit. Het perspectief van Westerwolde is versterking en groei. Westerwolde is trots, wil zich verankeren in netwerken en wil zich als onontdekte parel laten zien.

In de Omgevingsvisie is ook aandacht voor wonen. Inwoners, professionals en ook het maatschappelijk veld ervaren de afgelopen jaren een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar wil de gemeente gehoor aan geven. De gemeente wil dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom wordt gekeken naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is

Toets aan voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend plan wordt, met behoud van cultuurhistorische kwaliteiten, invulling gegeven aan de behoefte in de particuliere woningvoorraad. Het plan draagt op kleine schaal bij aan het op gang brengen van de dynamiek en doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast draagt het bij aan het in stand houden van vitale en leefbare kernen, in dit geval Ter Apel.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024

In de woonvisie omschrijft de gemeente de koers die ze de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. De gemeente zet in op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven. De gemeente wil binnen haar kernen invulling geven aan de volgende woningbouwaantallen:



	Extra mogelijk in centrumkern*	Extra mogelijk in woonkernen**	Extra mogelijk in kleine kernen***	Totaal extra in Westerwolde
Extra nieuwe woningen mogelijk vanuit woonvisie	75	75	50	200

*Ter Apel **Bellingwolde, Blijham & Vlagtwedde ***Overige kernen

Met deze extra ruimte wordt tegemoet gekomen aan de wens om beperkt nieuwbouwwolume toe te voegen in de grotere kernen, en in de kleinere kernen 'acupunctuur' te plegen, om doorstroom te bevorderen. Daarom worden in de centrumkern Ter Apel 75 extra nieuwe woningen toegestaan, en in de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde samen eveneens 75 extra woningen. In de kleine kernen kunnen in totaal 50 extra woningen worden toegevoegd.

Met de woonvisie schept de gemeente de kaders waarbinnen de invulling van deze 200 extra nieuwbouwmogelijkheden plaats zal moeten vinden.

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen wordt onder andere verstaan in de dorpslinten.

Toetsing aan voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de behoefte en opgave om meer woningen te realiseren binnen de gemeente en specifiek in Ter Apel.

Volgens het 'afwegingskader structuurversterking' moet eerst worden beoordeeld of het plan past binnen de PMC-strategie uit de woonvisie. Het plan betreft een woning in het middeldure tot dure koopsegment, en voldoet daarmee aan de PMC-strategie. Volgens de woonvisie geldt dat voor Ter Apel er geen toename, maar wel een vernieuwing in dit segment gewenst is, en er dus beperkte mogelijkheden zijn om woningen in dit segment toe te voegen. Het heeft de voorkeur dat de toevoeging flexibel van aard is en daarmee voor meerdere doelgroepen geschikt is. Met voorliggend plan kan hier invulling aan worden gegeven.

Vervolgens wordt beoordeeld of de beoogde locatie een structuurversterkende plek is. Daarbij is het van belang dat de beperkte ruimte die de woonvisie biedt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, op de meest wezenlijke plekken in onze kernen plaatsvindt. Dat wil zeggen dat alleen toevoegingen in of direct rond het centrum, op de locatie van een rotte kies, structurele leegstand of een beeldbepalende plek waar nieuwbouw een verbetering oplevert, waar bestaand vastgoed opnieuw ingevuld kan worden en binnen bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden. In voorliggend geval vindt



de ontwikkeling plaats binnen de bebouwde kom, in het beeldbepalende lint. Zoals in paragraaf 3.2.1 reeds is toegelicht wordt het waardevolle lint door middel van het plan versterkt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat betreffende ontwikkeling passend is binnen de Woonvisie 2019 - 2024.

4.4.3 Welstandsnota 2019

De welstandsnota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Westerwolde. Een welstandsnota is een nieuw verschijnsel dat voortkomt uit de wijziging van de Woningwet die in het jaar 2003 in werking is getreden. Na de inwerkingtreding van deze wet zijn de gemeentelijke welstandscriteria niet meer vastgelegd in de bouwverordening.

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen het 'veenkoloniaal lint'. Het veenkoloniaal lint bevindt zich in het zuiden en het zuidwesten van de gemeente. Hier heeft zich vanaf ongeveer 1900 een gemengde bebouwing (boerderijen, woningen, winkels en bedrijfsbebouwing) ontwikkeld. De afstand tussen de bebouwing varieert. De bebouwing staat veelal op diepe percelen die vooral wanneer er sprake is van een verdichting door een concentratie van woonhuizen verhoudingsgewijs nogal smal zijn (breedte halve heem = 10 m). Erfbeplanting komt aan de voorzijde alleen bij sommige boerderijen en grote woonhuizen voor die t.o.v. het overheersende beeld wat naar achteren zijn geroid.

De bebouwing staat overwegend op een vrij geringe afstand tot de weg. Er is sprake van een enigszins verspringend rooilijnverloop. De bebouwing is voornamelijk met de nok haaks op de weg gesitueerd.

De hoofdbouwmassa is sterk gevarieerd zowel wat betreft de grootte als de bouwhoogte die varieert van een tot twee bouwlagen met kap. Er is over het algemeen sprake van een enkelvoudige bouwmassa met weinig plasticiteit.

Het beeld laat een gesloten baksteen architectuur zien met een verticale gevelgeleding en een sobere detaillering.

De gevels zijn voornamelijk opgetrokken met een rode baksteen. Incidenteel komen witte gestucte gevels voor. De daken zijn overwegend gedekt met een blauw-zwarte en rode (gebakken) pan.

Welstandscriteria

In de welstandsnota zijn diverse criteria opgenomen:

Plaatsing

- bij vervanging positie en (nok)oriëntatie bij voorkeur baseren op bestaande;
- bij invullingen rooilijnenverloop van de belendingen respecteren.

Hoofdvorm

- eenvoudige, niet samengestelde hoofdvorm met een kap;
- sobere plasticiteit;
- naast bebouwing uit de jaren '30 van de vorige eeuw samengestelde hoofdvorm mogelijk evenals meer plasticiteit;



- vakbekwame compositie.

Aanzichten

- gesloten baksteenarchitectuur met een verticale gevelgeleding;
- naast de bebouwing uit de jaren '30 van de vorige eeuw ook horizontale gevelelementen.

Opmaak

- baksteen in rode middentoon;
- rode of blauw/grijs tot antracietkleurige pannen voor het dak;
- de bebouwing uit de jaren '30 van de vorige eeuw ook paars rood;
- profielplaat voor gevels van bijgebouwen en schuren donker;
- donker gekleurde daken van bijgebouwen toegestaan.

Vertaling naar het plan

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de genoemde welstandscriteria. Het plan wordt in de rooilijn van naastgelegen percelen gebouwd. Er is sprake van een dwarskap en een sobere uitstraling van de architectuur. Er wordt gebruik gemaakt van baksteen in donkere kleuren. Voor het materiaalgebruik en de uitvoering wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Conclusie

Het plan is beoordeeld door welstand en getoetst aan de geldende welstandscriteria. Het plan is door welstand in principe positief beoordeeld. De definitieve beoordeling zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van een bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend plan relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Ten gevolge van het plan vinden bodemingrepen plaats. Gezien de ligging van het plangebied aan een historisch lint is op voordracht van de gemeente een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied een lage verwachting geldt voor alle periodes. Hoewel de aard van de bodemopbouw en de mate van eventuele bodemverstoring niet op basis van bureauonderzoek kan worden vastgesteld, is er vanwege de lage verwachting geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

In het plangebied bevinden zich geen beschermde gebouwen en het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het historische lint van de Markeweg. Voor de inpassing van bouwplannen zijn door de gemeente criteria opgesteld die onder andere het doel hebben dat bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder bebouwingslinten) behouden blijven. In paragraaf 3.2 is het plan beschreven en in paragraaf 3.3 getoetst aan de criteria. Hieruit blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.



Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën van beschermde soorten:

- Soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1)

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals genoemd in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Deze groep wordt vaak onderverdeeld in soorten met een jaarrond beschermd nest en soorten waarvan het nest alleen in het broedseizoen (nestopbouw, ei-leg, broeden en voeren van jongen in het nest) beschermd is;

- Soorten van de Habitatrichtlijn (artikel 3.5)

Soorten, niet zijnde vogels, van de Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I;

- Overige soorten (artikel 3.10)

Soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven, genoemd in onderdeel A van de bijlage bij artikel 3.10. Hieronder vallen ook de soorten waarvoor provincies vrijstelling hebben verleend.



De verbodsbepalingen voor vogel- en habitatrichtlijnsoorten zijn letterlijk overgenomen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor de nationaal beschermde soorten gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In bijlage 1 zijn de verbodsbepalingen per regime weergegeven.

Plannen/ingrepen dienen beoordeeld te worden op hun gevolgen voor beschermde soorten. Als uit de beoordeling blijkt dat geen verbodsartikelen worden overtreden dan is het nemen van vervolgstappen niet nodig. Leidt de ingreep (mogelijk) wel tot het overtreden van de verbodsartikelen, dan is het nemen van vervolgstappen (bijvoorbeeld aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing) wel nodig. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van een ecologische quickscan waarvan de resultaten als bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. In onderstaande tabel (5.1 uit de ecologische quickscan) is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000		Ca. 17 km	Nee	Nee	Nee	-
Natuurnetwerk Nederland		Ca. 1,6 km	Nee	Nee	Nee	-
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Vleer- muizen	Verblijfplaatsen	-	-	-	-	Bij voorkeur werken zonder kunstlicht. Indien noodzakelijk dient lichtuitstraling voorkomen te worden.
	Foerageergebied	-	-	-	-	
	Vliegroutes	-	-	-	-	

Voor niet genoemde beschermde soorten/gebieden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoeklocatie.

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.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Drouwenerzand op circa 17 kilometer afstand hemelsbreed ten noorden van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van negatieve effecten op het Drouwenerzand door externe werking. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking.



Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op korte afstand (circa 1,6 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt (www.rijksoverheid.nl, 2021). Voor de realisatiefase worden geen negatieve gevolgen door stikstof verwacht. In het kader van voorliggend plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd die dat aantoont. Deze berekening is als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Tevens is in hoofdstuk 3 van de ecologische quickscan een toelichting op de berekening gegeven. De ingreep leidt voor Natura 2000-gebieden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Bescherming van houtopstanden is niet van toepassing.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4 opgenomen. Het doel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. De conclusies naar aanleiding van het onderzoek zijn als volgt.

In de grond zijn verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie aangetoond. Deze gehalten zijn vermoedelijk deels te relateren aan de bijmenging met baksteen en aardewerk ter plaatse.



In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties met onderzochte componenten aangetoond.

Ter plaatse van het pad is bij inspectiegat 04 een gewogen asbestgehalte van 9.529,54 mg/kg ds aangetoond. De norm voor nader onderzoek wordt ruim overschreden. De verontreiniging is niet voldoende afgeperkt om een uitspraak te kunnen doen over de omvang, ernst en spoedeisendheid van saneren. Daarom is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn als bijlage 4a aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van het uitgevoerde vervolgonderzoek asbest is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Hierdoor geldt ten aanzien van asbest een saneringsplicht in relatie tot de geplande bodemwerkzaamheden. De sanering dient uitgevoerd te worden door een BRL 7000 gecertificeerd bedrijf. Daarnaast dienen de saneringswerkzaamheden milieukundig begeleid te worden door een BRL 6000 gecertificeerd bedrijf. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan gestart worden met de sanering.

Ten tijde van het in procedure brengen van het wijzigingsplan is de hiervoor benoemde sanering nog niet uitgevoerd. Om te borgen dat deze sanering wel plaatsvindt is in de regels van het wijzigingsplan de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bebouwing overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat door middel van een (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

Conclusie

Indien wordt voldaan aan de aanbevelingen uit het (nader)bodemonderzoek en de bodem wordt gesaneerd, is de locatie op basis van het aspect bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.



Analyse

Onderliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Op basis van een analyse blijkt dat het plangebied alleen binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai ligt en buiten de invloedssfeer van spoor-, industrie- en luchtverkeerslawaai. Naar de akoestische effecten van wegverkeerslawaai is onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende geluidbelasting afkomstig van wegverkeerslawaai op de voorziene woning ten gevolge van het verkeer over de Markeweg en de Westerstraat. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 5 opgenomen.

De te verwachten geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de te projecteren woning bedraagt maximaal 52 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zone plichtige wegen wordt overschreden. Met name de Westerstraat vormt een belemmering voor het te realiseren bouwplan.

Omdat het slechts gaat over een enkele geluidgevoelige bestemming (één woning) waar sprake is van een overschrijding, kunnen om financiële en stedenbouwkundige redenen (zie rapportage) geen bron- of overdrachtsmaatregelen genomen worden. Daarom dient door de gemeente een besluit hogere grenswaarde genomen te worden ten behoeve van het plan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure zal de gemeente als voorwaarde stellen dat de betreffende geluidgevoelige bebouwingen waarvoor een ontheffing wordt aangevraagd dient te beschikken over een geluidsluw geveldeel. Bij de bouwkundige uitwerking van het bouwplan dient hieraan te worden voldaan. Dit dient aangetoond te worden door bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning van de bouw een aanvullend akoestisch rapport te overleggen waaruit blijkt dat kan worden voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld en het toekomstige bouwplan aan de voorwaarde met betrekking tot de hogere grenswaarde voldoet.

5.6 Water

Kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 6). Via de digitale watertoets is het waterschap op de hoogte gebracht van de plannen en heeft advies uitgebracht over het plan in de vorm van een uitgangspuntennotitie die is opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting. In navolgende paragrafen wordt het advies samengevat weergegeven en wordt beschreven op welke wijze met het advies wordt omgegaan.



Specifieke aanvullende uitgangspunten

De tuinen achter de percelen langs de Markeweg zijn onderdeel van de laagste gronden binnen het peilgebied, zie onderstaande afbeeldingen.



Wateroverlast bij extreme en/of langdurige neerslag kunnen op deze gronden optreden. De woning dient op hetzelfde vloerpeil te worden aangelegd als de naastliggende woningen.

Voor iedere toename aan verhard oppervlak (daken) dient een compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Uitgaande van bebouwing met een woonoppervlak van 150 m², zal ca. 12 m³ aan ruimte voor water of vertraagde afvoer gerealiseerd moeten worden. Rechtstreekse afvoer van hemelwater op de hoofdwatgang aan de zuidzijde van het perceel is niet toegestaan. Het kanaal aan de noordzijde heeft een hoger peil en hierop kan geen hemelwater worden afgevoerd.

De compenserende waterberging is in overleg met de initiatiefnemer, het waterschap en de gemeente gevonden in het verbreden van een zuidelijk van het plangebied gelegen kavelsloot. Op de volgende afbeelding is deze sloot als rode lijn weergegeven.



Deze gronden liggen lager en kunnen goed dienen voor extra afvoer van overtollig regenwater. De betreffende sloot wordt over een lengte van circa 680 meter 25 centimeter verbreed. Hierdoor ontstaat afdoende compensatie.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). In voorliggend geval is geen sprake van keringen die door kunnen breken.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema geldt voor het plan met name dat bij overvloedige regenval water afgevoerd kan worden. door het verbreden van de kavelsloot ten zuiden van het plangebied wordt hier voor gezorgd. Met deze maatregel wordt geen afbreuk gedaan aan hoofdwatergangen en bijbehorende beschermingszones. Die blijven ongemoeid.

Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. De voorziene woning wordt aangesloten op het bestaande stelsel ten aanzien van vuil water. hemelwater



wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Hemelwater zal alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan worden afgevoerd via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is de ontwateringsnorm 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Hier wordt invulling aan gegeven. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar, indien wordt gecompenseerd en de aanbevelingen van het waterschap zoals verwoord in de uitgangspuntennotitie worden opgevolgd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd



worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plangebied ligt aan de Markeweg. Op een onbebouwd perceel tussen de woningen aan de Markeweg 117 en 121. Aan weerszijden van het perceel bevinden zich woningen en ook verder langs de Markeweg en tegenover het plangebied, aan de Westerstraat, is dat het geval. Achter het plangebied bevinden zich onbebouwde agrarische gronden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vanuit het oogpunt van milieu een beperking opleveren voor het bouwen van een woning. Andersom geldt dat de woning geen beperking oplevert voor bedrijven in de omgeving.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties)



opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Analyse

Het plan betreft de bouw van 1 woning. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Parkeren en verkeer

Kader

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.

Analyse

Op 2 juni 2021 heeft de gemeente het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2021-2031' vastgesteld. In het GVVP staan de beleidsregels opgesteld omtrent het onderwerp parkeren. In het GVVP worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het GVVP:

- geeft een kader voor (verkeers)plannen en een samenhangend en richtinggevend verkeersbeleid;
- speelt in op ruimtelijke ontwikkelingen;
- communiceert helder en simpel naar de burger bij vragen en problemen;
- voldoet aan de Planwet Verkeer en Vervoer;
- is budgetarm: dit houdt in dat er geen extra budgetten worden vrijgemaakt voor het uitvoeringsprogramma;
- is op een interactieve wijze gemaakt: inwoners en dorpsraden hebben geholpen bij de totstandkoming van het GVVP.

Voor parkeren is paragraaf 4.4.5. van het GVVP van belang. De gemeente geeft hier aan ernaar te streven om geen betaald parkeren in de gemeente in te voeren, tenzij daar een duidelijke aanleiding voor is. Dit beleid is gemaakt op de grondslag dat de gemeente geen grote parkeerknelpunten kent.



In paragraaf 4.4.5. van de GVVP staat welke parkeernormen de gemeente aanhoudt, waarbij het uitgangspunt is dat parkeren in beginsel op eigen terrein wordt opgelost. De gemeente volgt de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'; van parkeerkencijfers naar parkeernormen en 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' van de CROW. Voorgaande is vertaald in een facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde.

In voorliggend geval is sprake van een agrarisch perceel binnen een bestand bebouwingslint van woningen. Op het perceel is geen functie aanwezig met een parkeervraag. Het plan voorziet in het realiseren van een woning. Op basis van deze woning ontstaat een parkeervraag. Op basis van de CROW-normeringen is bij een vrijstaande koopwoning in weinig stedelijk gebied in het buitengebied sprake van een parkeeropgave van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Gezien de omvang van het perceel kan deze parkeeropgave op eigen terrein worden opgevangen.

De toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de extra woning is beperkt en kan eenvoudig worden afgewenteld op de Markeweg.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'parkeren en verkeer' uitvoerbaar.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het wijzigen van het bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

De voorgenomen activiteit blijft zodoende onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van één woning, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling. In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn op de hoogte gesteld van het plan en hebben geen bezwaren geuit, ook niet tijdens de procedure.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer. In het kader van het plan wordt een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten i.r.t. de wijzigingsregels uit het moederplan. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het wijzigingsplan (hierna bestemmingsplan): de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de bestemming die voorkomt in het plangebied. Deze bestemming is vertaald naar de verbeelding.

De bestemming is in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 wordt de geldende bestemming toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Wonen – Lint 2

De voor 'Wonen - Lint 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg, kamerverhuur, bijbehorende bouwwerken, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is bepaald dat per bouwvlak 1 woning mag worden gerealiseerd en dat woonhuizen in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd.



Bijlagen

Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3. Aeries-berekening

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4a. Vervolgonderzoek asbest

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6. Digitale watertoets

Bijlage 7. Uitgangspuntennotitie waterschap

