

Wijzigingsplan De Linten, Kloosterveenweg 138 en 156-158

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Wijzigingsplan De Linten, Kloosterveenweg 138 en 156-158

Gemeente: Westerwolde
Plannaam: Wijzigingsplan De Linten, Kloosterveenweg 138 en 156-158
IMRO-nummer: NL.IMRO.1950.WZ2203-vs01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2024



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	13
3.1	KLOOSTERVEENWEG 138	13
3.2	KLOOSTERVEENWEG ONG.	13
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BEIDE LOCATIES	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	VERKEER EN PARKEREN	42
5.10	SPUITZONES.....	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	48
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG	52
9.2	INSPRAAK.....	52
9.3	ZIENSWIJZEN.....	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KLOOSTERVEENWEG 138	53
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KLOOSTERVEENWEG ONG.	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	53
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK ECOLOGIE.....	53
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel gelegen aan de Kloosterveenweg 138 en een nabijgelegen ongenummerd perceel ten noorden van de Kloosterveenweg 154, beiden gelegen te Ter Apel.

Op het bedrijfsperceel aan de Kloosterveenweg 138 bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel staan een bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat om twee stallen en twee overkappingen, die allen als landschapsontsierend zijn aan te merken. Het gaat om circa 1.728 m² aan bebouwing. Daarnaast wil men een bestaande schuur, met een oppervlakte van 136 m², behouden en deze aanwenden ten behoeve van de reguliere woonfunctie, die na het vervallen van de agrarische functie wenselijk is voor dit perceel.

Ter compensatie van de sloop en het stoppen van het agrarisch bedrijf is het voornemen om op een noordelijk perceel, liggend aan de Kloosterveenweg, ten noorden van nummer 154, een tweetal vrijstaande woningen te bouwen.

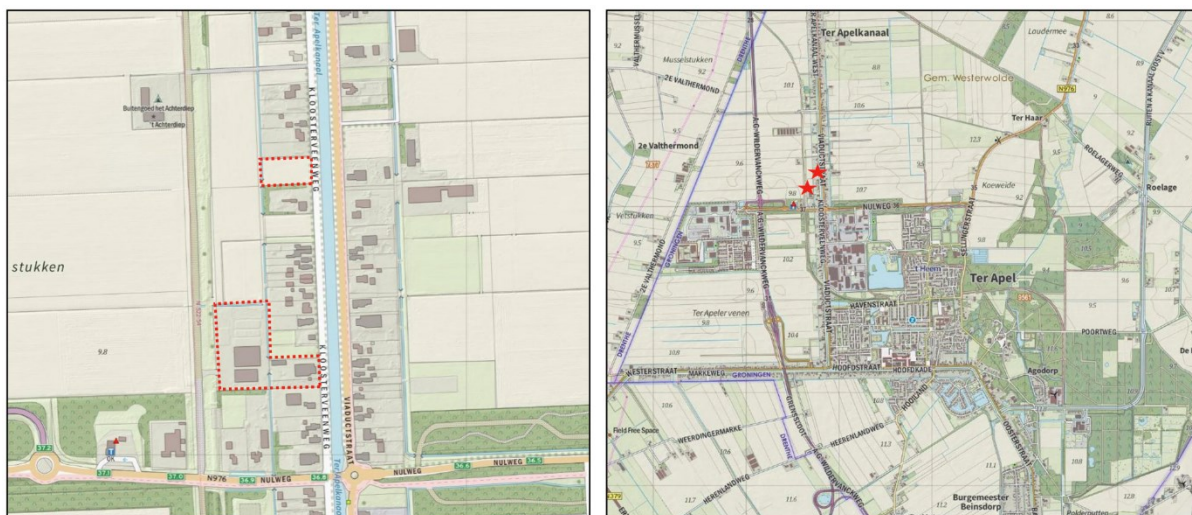
De voorgenoemde ontwikkelingen kunnen op basis van twee wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt. In het geldende bestemmingsplan “De Linten” is namelijk in de algemene wijzigingsregels (artikel 27.1 onder a) een bevoegdheid opgenomen om de bestemming van een agrarisch bedrijf, onder voorwaarden, te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. Daarnaast is in hetzelfde artikel 27.1 onder c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische gebiedsbestemming, onder voorwaarden, te wijzigen naar een woonbestemming.

Op het geheel heeft de gemeente een positief principebesluit genomen.

Middels bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen de locaties van het plangebied worden voorzien van een passende bestemming. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan deze voorgenoemde wijzigingsbevoegdheden en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan, waarbij voor de toetsing aan de voorwaarden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Ter Apel, aan de Kloosterveenweg 138 en een ongenummerd perceel ten noorden van nummer 154. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ter Apel en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeentecode Vlagtwedde, sectie I nummer 2213 en 4239 (voormalig agrarisch bedrijf) en nummer 4237 (perceel te bouwen woningen).



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Ter Apel en de directe omgeving (Bron: PDOK.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan ‘De Linten, Kloosterveenweg 138 en 156-158’, bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1950.WZ2203-vs01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “De Linten”. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2012, door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vlagtwedde vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020”, door de gemeente Westerwolde vastgesteld op 16 december 2012. Tot slot geldt het bestemmingsplan “Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde”. In dit geval is met name het bestemmingsplan “De Linten” relevant.

Op basis van dit bestemmingsplan is het agrarisch bedrijf voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’, waarbinnen de functieaanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’ is opgenomen. Het perceel is grotendeels voorzien van een bouwvlak.

De locatie van de twee woningen is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurgrond’, waarbij het gehele perceel is voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro zone – wijzigingsgebied’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met een rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving bestemmingen

Agrarisch – Bedrijf

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een hoofdzakelijk grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een agrarisch loonbedrijf, vanwege de daarvoor opgenomen aanduiding. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.

Agrarisch – Cultuurgrond

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik, cultuurgrond, sloten bermen en beplanting, met de daarbijbehorende paden en wegen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vanwege de gebiedsaanduiding ‘Wro zone – Wijzigingsgebied’ is er de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar onder andere een woonbestemming, onder voorwaarden.

1.4.2 Strijdigheid

Het in gebruik nemen van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel als regulier woonperceel is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien het regulier bewonen van de bestaande woning binnen de agrarische bestemming niet is toegestaan. Daarnaast is het wenselijk om de sloop van de stallen juridisch te borgen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit kan op basis van artikel 27.1 onder a.

Het realiseren en gebruiken van twee woningen op de agrarische cultuurgrond is strijdig aangezien zowel de bouw- als gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Ook hiervoor geldt dat het wenselijk is om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen.

In paragraaf 4.3.1 wordt het plan aan de opgenomen voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden getoetst. Hieruit wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan en de bevoegdheid dan ook door het college van Burgemeester en Wethouders kan worden toegepast. Met voorliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Kloosterveenweg 138

Het perceel aan de Kloosterveenweg 138 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het perceel aan de Kloosterveenweg 138 ligt in het noordwestelijke deel van Ter Apel. De bedrijfswoning staat in het lint aan de Kloosterveenweg. De bedrijfsbebouwing ligt achter de woning buiten het lint. Het perceel ligt hiermee aan de rand van de kern en vormt de overgang tussen de kern en het buitengebied. Het bedrijfsperceel is zowel vanaf de Kloosterveenweg als de N976 aan de zuidzijde ontsloten. Het bedrijfsgedeelte wordt aan de oostzijde begrensd door woonpercelen, een bedrijfsperceel aan de zuidzijde en agrarische percelen aan de west- en noordzijde.

Op het erf zelf staan een bedrijfswoning en een vijftal bijgebouwen. Het gaat om een jongveeststal, een melkveeststal, twee overkappingen en klein kippenhok. De bedrijfsgebouwen staan op het achterste deel van het perceel. Rond deze percelen is verharding aanwezig. Rond de bedrijfswoning ligt een tuin en erfverharding.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto te zien van de voorzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2: Straatbeeldfoto huidige situatie locatie Kloosterveenweg 138 (Bron: Google.Streetview.nl)

2.1.2 Kloosterveenweg ong.

Het perceel aan de Kloosterveenweg ong. betreft een agrarisch perceel, dat momenteel in gebruik is als grasland. Het perceel wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door woonpercelen. Aan de oostzijde ligt de Kloosterveenweg met daarachter het Stads-Ter Apel-kanaal. Aan de westzijde liggen agrarische gronden. In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn achtereenvolgens een luchtfoto en een straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.5: Straatbeeldfoto huidige situatie locatie Kloosterveenweg ong. (Bron: Google.Streetview.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Kloosterveenweg 138

3.1.1 Algemeen

Zoals aangegeven is het wenselijk het agrarisch bedrijf aan de Kloosterveenweg 138 te beëindigen. Op het bedrijf staan drie voormalige agrarische opstallen, die als landschapsontsierend aan te merken zijn, aangezien de functie is vervallen. Het gaat om een melkveestal, een jongveestal en een overkapping. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.728 m². Tevens is het wenselijk om de overtollige erfverharding te verwijderen.

Daarnaast staat er een te behouden overkapping, met een oppervlakte van 136 m². Deze overkapping is voorzien van drie garages en een berging, is van een goede kwaliteit (niet voorzien van asbest) en daardoor wenselijk om te behouden bij de reguliere woonfunctie. Tot slot staan er enkele kleinere bijgebouwen nabij de woning, die reeds in gebruik zijn ten behoeve van deze woning. Ook deze wil men graag behouden, waarbij het gebruik als bijgebouw wordt voortgezet.

In de volgende afbeelding is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto te slopen bebouwing (Bron: PDOK, bewerkt)

3.2 Kloosterveenweg ong.

Het gewenste plan bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen. Belangrijk hierbij is één van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid: bij de beoordeling van de invulling van woningen in het lint dient rekening te worden gehouden met het afwegingskader voor het invullen van potentiële woonlocaties. 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.

Bij het ontwerp dient met deze kenmerken rekening te worden gehouden, om de woningen in de stedenbouwkundige structuur te plaatsen. Ook qua karakter en uitstraling dienen de woningen hierbij aan te sluiten. De woningen worden in de rooilijn van de bestaande woningen langs de Kloosterveenweg gebouwd. Ook qua goot- en bouwhoogte zullen de woningen aansluiten bij de omliggende woningen. Tot slot is de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen een belangrijke voorwaarde. In de volgende paragraaf wordt hier uitgebreid op ingegaan.

3.3 Landschappelijke inpassing beide locaties

Landschappelijke kenmerken

Voor het geheel is door BJZ een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige plan is in bijlage 1 opgenomen. Hierna wordt op de landschappelijke inpassing ingegaan.

Het landschap heeft een open karakter, waar de agrarische erven een afwisseling zijn in het landschap met hun groene omzoming.

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap. Typerend aan dit landschap zijn de lange rechthoekige kavels, die vroeger door veenontginningen zijn drooggelegd. Het droogleggen van het veen ging door middel van het afgraven van kanalen en vaarten. Deze vormen nu nog steeds de belangrijkste structuur van het landschap.

Langs de ontginningsassen ontstonden bouwlinten, waar met name boerderijen vestigden. Er werden voornamelijk aardappelen geteeld in deze gebieden. Nu wordt dit gebied met name ingezet voor veehouderijen. Het geordende landschap kenmerkt zich met name aan de monumentale boerderijen met daarbij hun representatieve voortuinen. Op het erf liggen de schuren vaak kaal in het landschap.

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als verkavelingspatronen. De belangrijkste kenmerken van het plangebied zijn de rechtlijnige structuur en de kanalen.

De slooplocatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met drie schuren die gesloopt worden. Op de bouwlocatie worden twee woningen gebouwd. Dit perceel wordt momenteel gebruikt als agrarisch grasland.

Ten noorden en zuiden van het perceel liggen woonpercelen met aan de oostkant agrarische cultuurgronden. Ten westen van het perceel ligt het Stads- ter Apel-kanaal met daarnaast woningen. De belangrijke structuurdrager in het gebied is het Stads- ter Apel-kanaal. Dit kanaal betreft een centrale ontginningsas in het gebied, waar in het verleden bebouwing zich concentreerde.

Onderbouwing landschappelijke inpassing

Erfinrichting

Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruit ziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Hierbij is een duidelijk beeld op de woning met siertuin. Dit beeld is vanaf de weg voldoende zichtbaar. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.

De bebouwing op het toekomstige perceel is in de lengterichting van de verkaveling gesitueerd. De voorgevel van de nieuwe woningen liggen in de voorgevelrooilijn van de overige bebouwing aan de Kloosterveenweg. De nieuwe woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap en een apart bijgebouw. Dit bijgebouw moet ruimtelijk op de woning aansluiten en hier qua architectuur en materialisatie onderdanig aan zijn. De nieuwe woningen krijgen een eigen ontsluiting op de weg met een centraal erf om te keren/parkeren. Het erf is van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de woning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Perceelafscheidings in de vorm van schuttingen en hekwerken zijn ongewenst.

Landschappelijk

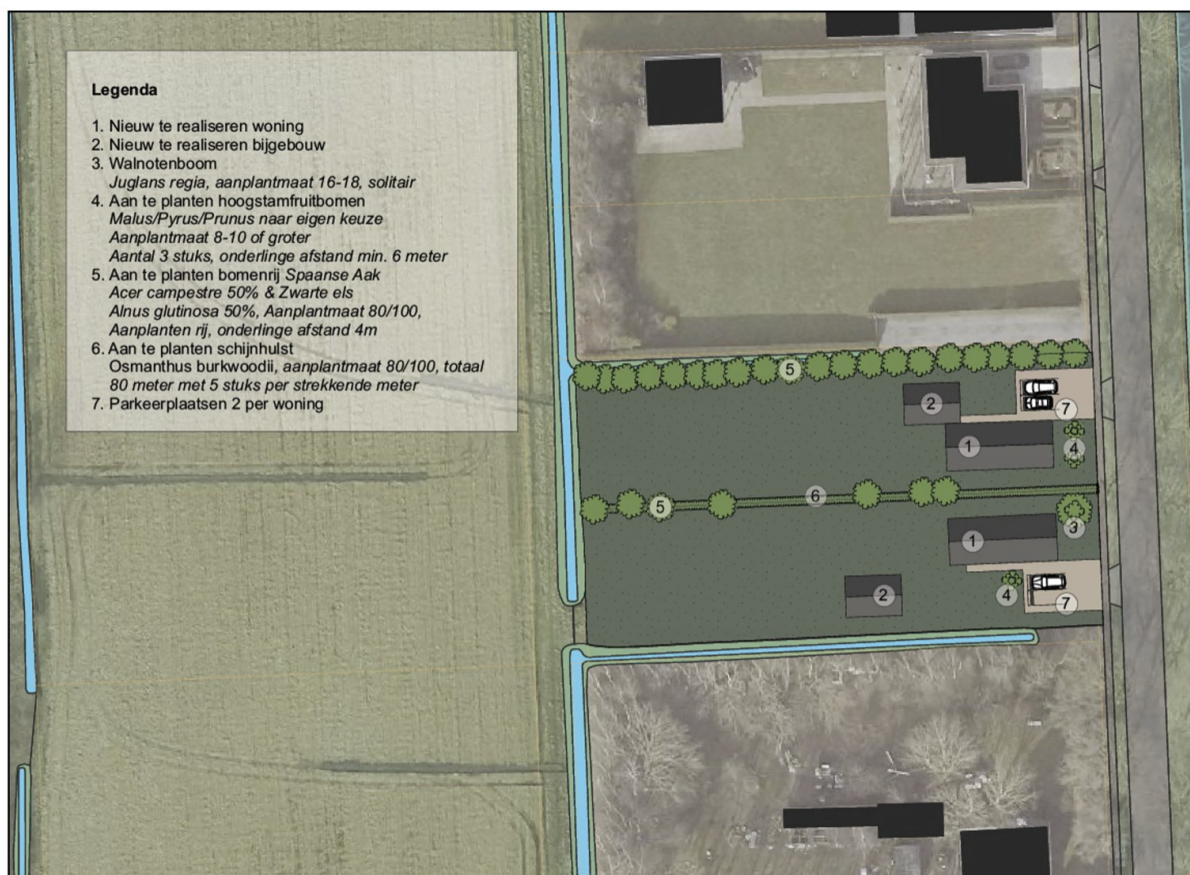
De ambitie is het behouden van de kenmerken van het koloniale veenlandschap.

Het landschap rondom het projectgebied is open, hierbij is het van belang dat ondanks het toevoegen van twee woningen, het landschap zijn open karakter behoudt. Op de perceelsgrenzen komt erfgransbeplanting voor. Door middel van het aanplanten van een schijnhulst afgewisseld met verschillende bomen, wordt de erfgrans visueel gemaakt en wordt de strekkingsrichting van het landschap herkenbaar gemaakt. Het eindbeeld van deze schijnhulst is een wilde haag van circa 1,5m meter hoog.

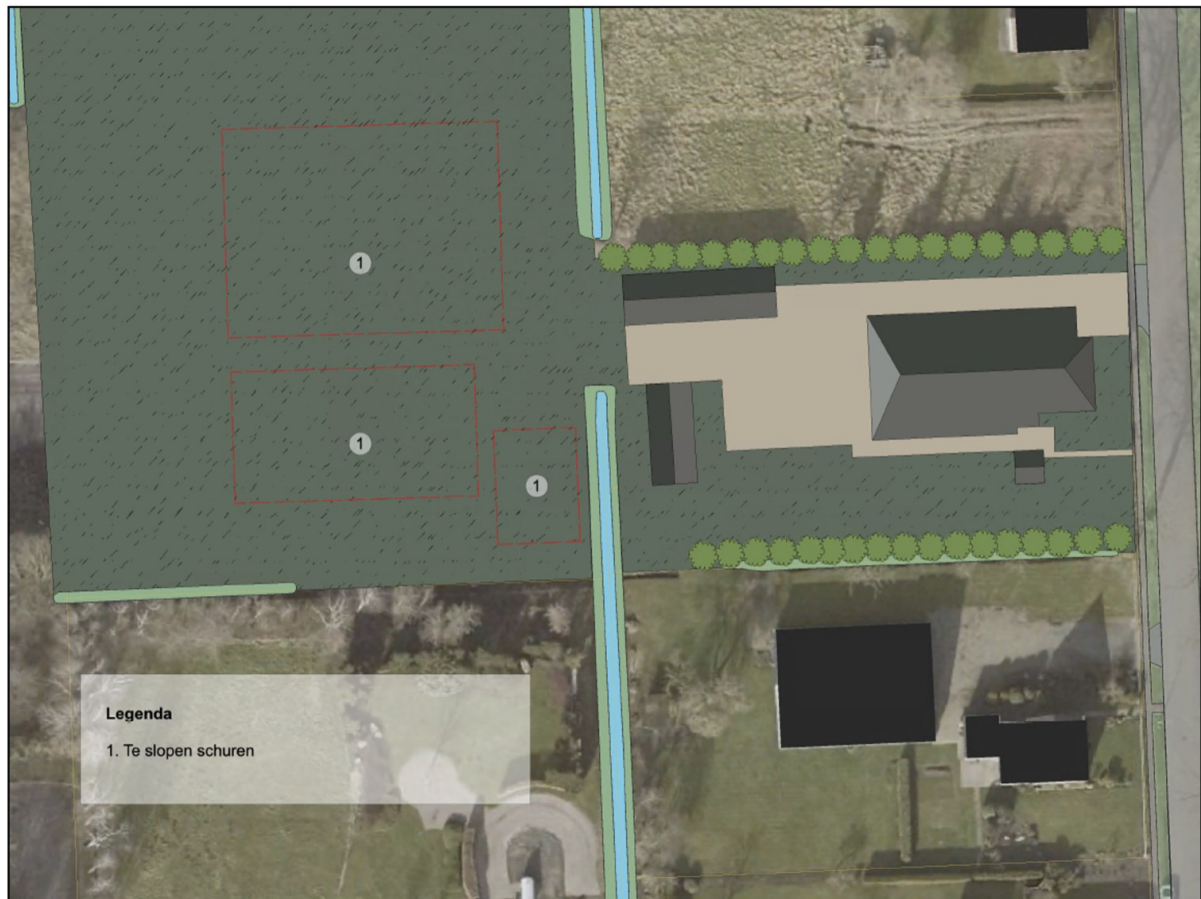
Zichtlijnen vanaf de nieuwe woning naar het achterliggende open landschap moeten behouden blijven. Deze zichtlijnen dienen niet te worden geblokkeerd door bebouwing of groenstructuren.

Aan de noordzijde wordt een houtsingel geplaatst enerzijds ter accentuering van de verkavelingsrichting en anderzijds ter afscheiding met het noordelijke erf. Door het toevoegen van de houtsingel wordt het erf groen aangekleed.

Tot slot is het voornemen om de nieuwe erven te vergroenen door middel van de aanplant van hoogstamfruitbomen en solitaire bomen. Met dit voorstel worden de nieuwe erven beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. In de volgende afbeeldingen zijn uitsneden van de landschappelijk inpassing weergegeven voor beide locaties.



Afbeelding 3.2: Landschappelijke inpassing locatie woningen (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 3.3: Landschappelijke inpassing locatie woningen (Bron: BJZ.nu)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenersysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

***bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

***stedelijke ontwikkeling:** 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is onder andere een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien er slechts twee woningen toegevoegd worden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geconsolideerd 2022)

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Groningen 2016 - 2020 bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP).

De provincie wilt het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in onze provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek wordt gekeken naar de kansen die zich voordoen om hier een bijdrage aan te leveren middels beleid. Het accent in het provinciale beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wilt ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, zoals bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie de samengestelde doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende **thema's** en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In dit geval is name het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Daarnaast is de visie ten aanzien van 'wonen' relevant. Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van de provincie.

De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. De provincie wil daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

De provincie maakt onderscheid tussen het buitengebied en stedelijke gebied. In voorliggend geval zijn de beleidskeuzen voor de woningvoorraad van belang.

4.2.1.3 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.

4.2.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie provincie Groningen

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee vrijstaande woningen in een bebouwingslint gerealiseerd. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd, aangezien landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en het bebouwd oppervlakte afneemt. Aan de voorwaarden voor bouwen in het bebouwingslint wordt voldaan. Tevens worden deze beide percelen landschappelijk ingepast. Hierdoor vindt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, per saldo sprake is van een afname van bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsambities zoals omschreven in de Omgevingsvisie Groningen.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 10 oktober 2016 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

Hierna wordt op de relevante artikelen ingegaan. Opgemerkt wordt dat met name artikel 2.15.1 van belang is, aangezien het gaat om een woningbouwontwikkeling in een kern. Aangezien er wel wordt aangesloten bij de bepalingen omtrent woningen in linten in het buitengebied, wordt ook op artikel 2.13.7 ingegaan.

4.2.2.2 Relevante artikelen

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 nadere regels als bedoeld in het tweede lid.*
Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting wordt onderbouwd dat de bouw van twee woningen in overeenstemming is met de regionale en gemeentelijke woonvisie.
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 nieuwbouwruijmt vaststellen.*
Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting wordt onderbouwd dat de bouw van twee woningen in overeenstemming is met de regionale en gemeentelijke woonvisie.
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.*

Artikel 2.13.7 Nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken voor zover het betreft:

1. *een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of*
 2. *de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.*
- als:*
- a) *een nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied;*
De nieuwe woningen zijn landschappelijk passend en vullen een open plek in het lint in, Met de voorwaarden ten aanzien van bouwen in het lint, die zijn vervat in een afwegingskader, is rekening gehouden. Op de verbeelding en in het ruimtelijk kwaliteitsplan is dit juridisch vastgelegd.
 - b) *daarbij regels worden gesteld die ervoor zorgen dat de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en*
Zie het bepaalde onder a. Er worden regels gesteld over de inpassing in het landschap- en bebouwingsbeeld. Dit wordt vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan en in de verbeelding.
 - c) *over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en*
Voor deze ontwikkeling zal advies ingewonnen worden bij een onafhankelijk of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
 - d) *de bouw van de nieuwe woning(en) past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.*
De nieuwe woningen passen binnen de woonvisie, in paragraaf 4.3.2 wordt hier nader aan getoetst.

4.2.2.3 Toetsing aan Omgevingsverordening

Zoals hierboven beschreven voldoet het initiatief aan de relevante artikelen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Groningen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities zoals verwoord in het bovengenoemd provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan “De Linten”

4.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “De Linten” betreft het plan waarbinnen beide percelen van het plangebied liggen. In dit bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Hierna wordt op beide wijzigingsbevoegdheden ingegaan. Onderstreept wordt aan de bevoegdheden getoetst.

4.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 27.1 onder a

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' al daar niet in combinatie met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond', mits:

1. het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd;
Het agrarisch bedrijf ter plaatse van de Kloosterveenweg 138 is beëindigd.
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel '5', '11', '13', '18' of '19' van overeenkomstige toepassing zijn;
Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is artikel 19 (Wonen – Lint 2) van toepassing ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning.
3. de functiewijziging wordt gerealiseerd in de bestaande (voormalige) boerderij(panden), waarbij gestreefd wordt naar sanering van ligboxstallen, koelhuizen en dergelijke;
De functiewijziging is van toepassing op de voormalige boerderijwoning en behoudenswaardige bijgebouwen. De overige, saneringswaardige gebouwen, worden gesaneerd.
4. de functiewijziging een gebiedseigen functie is;
De woonfunctie is gebiedseigen. In het lint komen met name woonfuncties voor.
5. de functieverandering naar een horecafunctie uitsluitend plaats vindt ten behoeve van logiesverstrekkende bedrijven dan wel restaurants;
Niet van toepassing.
6. er bij de functieverandering naar een zorgboerderij sprake is van een directe relatie tussen de bewoners van de (voormalige) boerderij en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen;
Niet van toepassing.
7. de functieverandering niet leidt tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Van onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfuncties in de nabijheid is geen sprake. In paragraaf 5.5 en 5.6 van deze toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Artikel 27.1 onder c

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';
Deze zone is ter plaatse van de beoogde locatie opgenomen.
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 18 en 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
Na de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 18 (Wonen – Lint 1) overeenkomstig van toepassing.
3. rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;
Met het contingentenbeleid wordt rekening gehouden. In paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan.
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;
Met het afwegingskader wordt rekening gehouden. Dit uit zich in de positionering en uitstraling van de woning en is vertaald in de verbeelding en het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1). In paragraaf 4.3.4 wordt hier uitgebreid op ingegaan.
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 woningen passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte dan wel de intergemeentelijke afspraken hierover. In paragraaf 4.3.2 wordt hier nader aan getoetst.

Toetsingscriteria (geldend voor beide wijzigingsbevoegdheden)

De in lid 27.1 genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat de woningen passen binnen het straat- en bebouwingsbeeld. In het vervolg van de toelichting, in met name hoofdstuk 5 (milieu- en omgevingsaspecten) is uitgewerkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Wijzigingsbevoegdheden

Zoals hiervoor is gebleken wordt aan beide wijzigingsbevoegdheden voldaan. Het beoogde plan is dan ook in overeenstemming met het bestemmingsplan “De Linten”.

4.3.2 Gemeentelijk Woonbeleid

4.3.2.1 Algemeen

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat de regio moet beschikken over een regionale, door de raden vastgestelde woonvisie. In de Oost-Groninger gemeenten gelden afspraken op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze zijn vastgelegd in het Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen 2018-2023. Deze regels en aandachtspunten zijn verwerkt in de Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024.

In de Woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven welke koers de komende vijf jaar zal worden ingezet, met een doorkijk van tien jaar. Gemeente Westerwolde heeft samen met diverse partijen, in de regio, met stakeholders en met inwoners samengewerkt dit document mogelijk te maken. De gemeente

Westerwolde wilt dat wonen in de omgeving aantrekkelijk blijft als uniek woongebied. Om dit te realiseren wordt ingezet op revitalisering en verbetering van het huidige woonklimaat. Belangrijke aandacht hierin voor de bestaande woningvoorraad om te vernieuwen te verduurzamen en te monitoren.

4.3.2.2 Addendum woonvisie

De woonvisie is in 2023 geactualiseerd middels een addendum. De gemeenteraad specificeert dat woon- en bouw wensen van inwoners in het addendum verwerkt worden, en dat de meest recente demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt als kans worden aangemerkt. Met het addendum wil de raad de huidige woningbouwproductie en de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten bij de behoefte van inwoners. De woonvisie is immers niet meer helemaal actueel. De krimp is immers voorzichtig gekeerd. Het inwonertal en aantal huishoudens groeit licht. Hierna is het addendum verwerkt, zodat van de meest recente gegevens uit is gegaan.

4.3.2.3 Speerpunten

In kwantitatieve zin zijn er in principe geen nieuwe woningen nodig, maar een deel van de voorraad is incourant. Voor een aantrekkelijke woningmarkt is het echter noodzakelijk dat er ruimte komt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Op sommige locaties zal (op termijn) gesloopt moeten worden. De gemeente focust zich op vijf speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden;
2. Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad;
3. Verbeteren van de particuliere voorraad;
4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave;
5. Verduurzaming van de woningvoorraad.

4.3.2.4 Nieuwe initiatieven

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. Er wordt in het addendum ingezet op de realisatie van 300 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven. Het gaat om koop- en sociale huurwoningen, in principe niet in het buitengebied.

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente PMC-strategieën (product-marktcombinatie) opgesteld. Hierna is dit weergegeven.

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar			
Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Afbeelding 4.1: PMC Strategieën kernen Westerwolde (Bron: Gemeente Westerwolde)

Als de harde en zachte plancapaciteit volledig wordt gerealiseerd, dan komt de gemeente uit op circa 400 extra nieuwbouwwoningen. De ervaring leert echter dat rekening moet worden gehouden met een onzekerheidsmarge, omdat woningbouwinitiatieven om uiteenlopende redenen niet worden gerealiseerd. De huidige marktomstandigheden (hoge bouwkosten en rentes) zullen hieraan bijdragen.

Een groot punt van aandacht is dat de plancapaciteit momenteel grotendeels gaat over woningbouwinitiatieven voor de koopsector. De benodigde realisatie van 220 extra sociale huurwoningen per 2031 maakt momenteel nauwelijks deel uit van de plancapaciteit. Dit is reeds onderwerp van gesprek met woningcorporaties. Zij zullen op basis van dit addendum hun nieuwe ‘bod op de woonvisie’ doen. Vervolgens zal de gemeente met hen in onderhandeling gaan om lokale prestatieafspraken te maken.

4.3.2.5 Ter Apel

Ter Apel is een centrumkern. Voor de centrumkern Ter Apel geldt dat de strategie met name is gericht op beperken en vernieuwen. In de Woonvisie is opgenomen dat in Ter Apel ruimte is voor 100 extra nieuwe woningen volgens het addendum. In de woonvisie heeft de gemeente kaders opgesteld waarbinnen deze invulling plaats zal moeten vinden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kwalitatieve behoefte. Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = Product-Marktcombinatie) is invulling gegeven aan de kwalitatieve opgaven die er nog op de Westerwoldse woningmarkt liggen. Deze PMC-strategie voor de verschillende typen kernen in de gemeente vormt het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet. Zo wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad.

Het woningmarktonderzoek uit 2022 bevestigt wat de woonvisie al signaleert over de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. Deze vraag neemt toe over de hele linie: in de koopsector, vrije huursector en sociale huursector, en in alle marktsegmenten. Daarentegen neemt de vraag naar niet-levensloopbestendige woningen in vooral de vrije huursector en sociale huursector sterk af. In de koopsector ziet de gemeente een bescheiden groeiende vraag naar niet-levensloopbestendige woningen tot 120 m², in het betaalbare segment.

Daarnaast is wat betreft locatie van woningbouw van belang dat de woningbouw van meerwaarde is voor de omgeving. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden is beperkt, dus die toevoeging moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern.

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.

4.3.2.6 Toetsing aan Woonvisie Westerwolde

De gemeente Westerwolde zorgt met behulp van een aantal speerpunten dat de woonvoorraad in de gemeente ieder jaar duurzamer en levensloopbestendiger wordt. Dit probeert men te doen door woningen aan te bieden voor lokaal gebruik. Het plan voegt twee woningen toe aan de lokale behoefte in de kern Ter Apel. In deze centrumkern is ruimte voor het realiseren van 100 nieuwe woningen.

Volgens het ‘afwegingskader structuurversterking’ moet eerst worden beoordeeld of het plan past binnen de PMC-strategie uit de woonvisie. Het betreffen twee woningen in het middeldure tot dure koopsegment, en voldoen 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 reeds is toegelicht wordt het waardevolle lint door middel van het plan versterkt.

Daarom wordt gesteld dat de woningen zorgen voor een meerwaarde op een beeldbepalende plek in het lint. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de woonvisie.

4.3.3 Omgevingsvisie Westerwolde

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Westerwolde beschikt over een eigen omgevingsvisie. Dit is een verplichting vanuit de nieuwe Omgevingswet. Maar het is ook vooral een mooie aanleiding om te komen tot een lonkend perspectief wat de gemeente inspireert om op pad te gaan. De raad doet dit samen met het college en een breed pallet aan mensen en partijen uit en rondom de gemeente. Westerwolde gaat de uitdaging aan om al het mooie van Westerwolde te behouden en waar nodig ontwikkelingen in gang te zetten. Om zo het fundament onder Westerwolde te versterken en te verbreden.

De visie is onderverdeeld in onder andere een visie en kernwaarden en een uitwerking per thema. In dit geval zijn met de visie en kernwaarden van Ter Apel en de uitwerking van het thema ‘wonen’ van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

4.3.3.2 Sterke kernen

Westerwolde is een gemeente met vele kernen en buurtschappen, ieder met zijn authentieke en karakteristieke eigenschappen. De leefbaarheid in die kernen wordt, zoals hierboven beschreven, voor een deel bepaald door het voorzieningenniveau dat aanwezig is. De gemeente zet in op een samenhangende set kwalitatief hoogwaardige voorzieningen passend bij het type kern. Dit vraagt om keuzes. Een suggestie vanuit de omgeving is om te gaan werken met een gradatie in de kernen, ofwel een kernenmodel. Het idee is om in een beperkt aantal grotere kernen een hoog voorzieningenniveau te behouden en beheren. Hiervoor zijn Ter Apel, Vlagtwedde en Bellingwolde genoemd.

4.3.3.3 Thema 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 kijken we 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. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen.

De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. De bestaande voorraad staat centraal. We zetten in op verduurzaming van de woningen om te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud.

Om nieuwbouw mogelijk te maken is een strategie ontwikkeld die ervoor zorgt dat het toevoegen van woningen niet leidt tot ongewenste neveneffecten zoals leegstand, waardedaling en verpaupering.

Toevoeging vindt plaats op plekken waar het een meerwaarde voor de omgeving is. Het ontwikkelen van initiatieven ligt bij de samenleving, corporaties en de markt.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

De ontwikkeling sluit aan bij het streven om sterke kernen te realiseren. Door de realisatie van woningen wordt immers de ruimtelijke kwaliteit in het lint versterkt en tevens dragen woningen bij aan het draagvlak voor voorzieningen. Ten aanzien van wonen geldt dat de gemeente stuurt op het vitaal houden van de woningmarkt. Nieuwbouw is mogelijk op plekken waar het voor de omgeving een meerwaarde is. Door de

woningen in het lint te bouwen, in samenhang met sloop van verouderde bebouwing, wordt hier aan bijgedragen. De ontwikkeling leidt ook niet tot onevenredige leegstand, maar voorkomt juist leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen door verouderde bebouwing op te ruimen. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.3.4 Afwegingskader invullocaties

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Westerwolde heeft de wens om in de linten ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. Hierbij moet gedacht worden aan locaties die geschikt zijn voor maximaal drie woningen en/of als woon-werklocatie. Er dient beoordeeld te worden of potentiële locaties daadwerkelijk geschikt zijn voor deze functies. Hiervoor is een afwegingskader nodig zodat de locaties integraal afgewogen kunnen worden. In deze notitie wordt dit afwegingskader verwoord.

4.3.4.2 Criteria

Een aantal criteria komen voort uit het ruimtelijk ordeningsbeleid. De juridische kaders worden bepaald door het voorkomen van milieuhinder door functies en voorzieningen in de omgeving en de invloed van nieuwe ontwikkelingen op bestaande functies. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen harde en zachte beleidsuitgangspunten.

Ten aanzien van de ruimtelijke structuur zijn uitgangspunten aan te geven die van invloed zijn op de wenselijke ruimtelijke kwaliteit en capaciteit van de inbreidingslocaties.

De wijze waarop omgegaan wordt met de criteria, is van invloed op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Een aantal van deze uitgangspunten is tevens gekoppeld aan ruimtelijk beleid van overige overheden zoals het rijk, de provincie en het waterschap. Voorbeelden hiervan zijn de bescherming van cultuurhistorische elementen, uitgangspunten ten aanzien van waterberging en uitgangspunten ten aanzien van parkeernormen.

In de onderstaande tabel zijn de criteria weergegeven.

Woningbouw
Beleidsmatige criteria:
1. de woningbouw ondervindt geen milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving en de woningbouw beperkt niet de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven;
2. als de locatie dient als speelvoorziening of openbaar groen is dan is het wenselijk om dit te behouden;
3. Stedenbouwkundige criteria:
4. inpasbaarheid ruimtelijke structuur: a. erkenning van inbreidingslocatie als onderdeel van een bestaande structuur; b. bij aansluiting op bestaande structuur samenhang behouden met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
5. cultuurhistorie en landschap: zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
6. woonkwaliteit: a. uitzicht, bezonning en privacy; b. omgeving: • geluidhinder; • afstand tot voorzieningen;
7. ontsluiting en parkeergelegenheid: a. rekening houden met voldoende parkeergelegenheid, b. een goede ontsluiting;
8. technische geschiktheid: waterhuishouding en bodemkwaliteit;
9. Woon-werklocatie: aanvullende criteria
10. invloed op ruimtelijke kwaliteit (in verband met reclame en opslag)
11. verkeersoverlast;
12. mogelijkheid van toekomstige uitbreidingen

Afbeelding 4.2: Criteria woningbouw in de linten (Bron: Gemeente Westerwolde)

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het afwegingskader invullocaties

Ten aanzien van de beleidsmatige criteriums wordt gesteld dat de woningbouw geen hinder ondervindt van bedrijvigheid in de omgeving en niet zorgt voor beperking van omliggende bedrijvigheid. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader aan getoetst. De locatie dient bovendien niet als speelvoorziening of openbaar groen, het is dus niet strikt wenselijk om dit open te houden.

Hierna wordt op de stedenbouwkundige criteria ingegaan:

- Inpasbaarheid in de ruimtelijke structuur: de woningen worden onderdeel van de structuur langs het lint en sluiten aan bij de omliggende karakteristiek. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is dit uitgewerkt.
- In het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt tevens dat de woningen qua cultuurhistorie en landschappelijk zorgvuldig ingepast worden;
- Ten aanzien van de woonkwaliteit geldt dat de doorzichten en uitzichten behouden blijven, ook zal er voldoende ruimte zijn voor privacy. De aspecten geluid en de afstand tot voorzieningen vormen geen belemmering, dit blijkt uit paragraaf 5.1 en 5.5.
- Er is op eigen erf voldoende ruimte voor het parkeren en de ontsluiting is veilig en overzichtelijk. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.
- Er is sprake van een goede waterhuishouding en bodemkwaliteit. Dit blijkt uit hoofdstuk 5 (paragraaf 5.2) en hoofdstuk 6.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Dit wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van een perceel van agrarisch naar wonen en de bouw van twee nieuwe woningen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. De woning aan de Kloosterveenweg 138 hoeft dus niet te worden getoetst.

De twee nieuwe woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Kloosterveenweg en de Viaductstraat. Op beide wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, om de geluidbelasting ter plaatse in beeld te brengen. Het volledige rapport is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De geluidbelasting als gevolg van de Kloosterveenweg bedraagt hoogstens 43 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting als gevolg van de Viaductstraat bedraagt hoogstens 50 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijke toegestane waarde van 63 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 56 dB (exclusief reductie).

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard.

Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er kan dan ook een hogere waarde LDEN van 50 dB voor de te realiseren woningen worden verleend met betrekking tot de geluidbelasting van de Viaductweg. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 24 dB wordt ter plaatse van de te realiseren

woning aan de binnenwaarde van 33 dB voldaan. Met het naleven van bovenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï en industrielawaai

De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn in dit geval niet relevant, aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezondeerde bedrijventerreinen liggen. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de invloed van individuele bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt op de locatie aan de Kloosterveenweg 138 een agrarisch bedrijf omgezet naar een woonbestemming en worden aan de ongenummerde locatie aan de Kloosterveenweg twee woningen gebouwd. Voor beide locaties is van belang om in beeld te brengen of de bestemming ‘wonen’ in de nieuwe situatie passend is. Daarom zijn door Dumea voor beide locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierna wordt op beide locaties en de onderzoeksresultaten ingegaan. De volledige rapportages zijn als bijlage 3 en 4 opgenomen.

Kloosterveenweg 138

Ter plaatse van deze locatie is een verkennend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

- Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM4 zijn lichte verhogingen kobalt, minerale olie en PAK 10 VROM aangetroffen.

In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb15wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb16wm1 zijn lichte verhogingen benzeen en dichloorpropaan aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster Pb16wm1 de concentratie barium verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (Pb16wm2) blijkt dat er wederom een matige verhoging barium is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging barium in beide grondwatermonsters (Pb16wm1 en Pb16wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen barium aangetroffen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

Gezien de matige verhoging barium in het ondiepe grondwater wordt geadviseerd geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden.

- Vml. dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

- Dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM6 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster Pb7wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

- Vml. ondergrondse olietank

In het ondergrondmengmonster OM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

- Olieopslag

In het bovengrondmengmonster BM7 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb10wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

- Bestrijdingsmiddelenopslag

In het bovengrondmengmonster BM8 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb10wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek naar asbest in de bodem

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

- Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1, MM2, MM3 en MM4 is analytisch geen asbest aangetoond.

De mengmonsters MM2 en MM4 zijn samengesteld uit de betonboringen ter plaatse van het erf. De boringen geven alleen uitsluitel over de mogelijk aanwezigheid van asbest en er is enkel een indicatieve gehaltebepaling mogelijk. Omdat er geen asbest is aangetroffen in de mengmonsters, is de bodem onverdacht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

- Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld.

Het mengmonster DZ1 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Uit het analysecertificaat blijkt tevens dat de zeeffractie <0,5mm asbestverdachte vezels bevat. Hierop is een SEM-analyse uitgevoerd. Uit de SEM-analyse blijkt dat er 1 asbestvezel gemeten is met een gehalte van 1,6 mg/kg ds. De totale concentratie asbest komt uit op 27,6 mg/kg ds. Hiermee blijft het gehalte onder de norm van 50 mg/kg ds. Er is geen sprake van 'onaanvaardbare risico's buiten'.

In het mengmonster van DZ2 is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Kloosterveenweg ong.

Ter plaatse van deze locatie is een verkennend bodemonderzoek, onverdachte strategie, uitgevoerd.

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen barium en naftaleen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel en de realisatie van twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit fors verbeteren door het vervallen van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een agrarisch dienstverlenend bedrijf.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

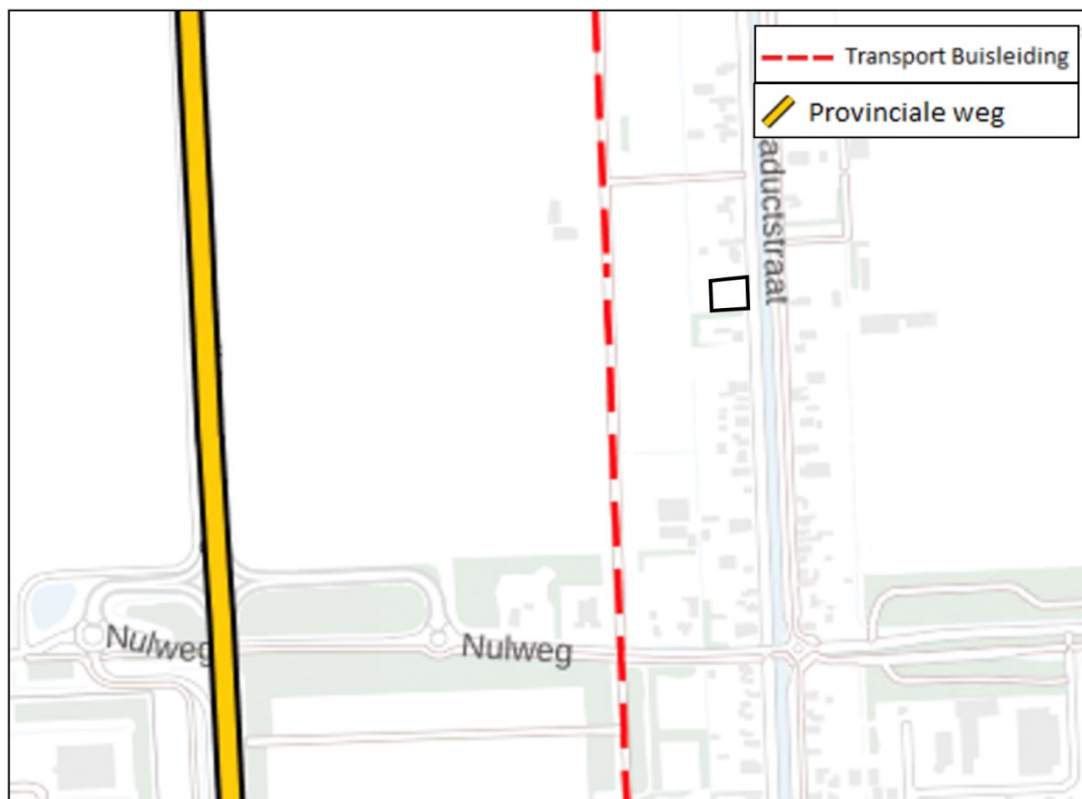
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat uitsluitend is getoetst aan de nieuwe woningen, aangezien de planologische functiewijziging niet voorziet in een toename van personen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGis.nl)

Buisleiding Nederlandse Gasunie

In dit geval ligt op 85 meter van het plangebied een buisleiding van de Gasunie.

Bij buisleidingen zijn de 1% en 100% letaliteitsgrenzen van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

De buisleiding heeft een diameter van 108 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke buisleidingen ligt de 1% en de 100% letaliteitsgrens op respectievelijk 50 en 30 meter. Een onderzoek naar externe veiligheid kan gezien de afstand van 85 meter tot de leiding dan ook achterwege blijven.

Vervoer gevaarlijke stoffen – provinciale weg N366

Op circa 600 meter ten westen van het plangebied ligt de N366. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

De provincie Groningen heeft voor de provinciale wegen een Basisnet opgesteld. Op basis van gegevens uit het ontwerp Provinciaal Basisnet Groningen is er geen 10-6 contour aanwezig langs de N366 of ligt de 10-6 contour op de weg. Daarnaast heeft de provincie het volgende beleid geformuleerd dat van toepassing is voor dit wijzigingsplan. Binnen 30 meter van alle provinciale en rijkswegen spoorwegen (m.u.v. Groningen Leeuwarden) mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame mensen gerealiseerd worden. Dit is ten behoeve van de extra bescherming van minder zelfredzame mensen tegen het grootste scenario van de meest vervoerde gevaarlijke stof (brandbare vloeistoffen; benzine/diesel), de plasbrand. Dit

gebied wordt plasbrandaandachtsgebied (PAG) genoemd. In het plangebied liggen de volgende wegen waarvoor dit van toepassing is: N366, N364 en N976. Binnen 30 meter van deze wegen, maakt dit wijzigingsplan geen objecten mogelijk van minder zelfredzame personen.

Het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is niet eenduidig gedefinieerd. In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aangegeven dat voor het gebied dat op meer dan 200 meter van de transportroute ligt in principe geen beperkingen voor ruimtelijke gebruik bestaat. Het gebied waarbinnen nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen (het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens) is groter dan deze 200 meter en wordt bepaald door de stofcategorie met de hoogste 1% letaliteitsafstand.

In het ontwerp Provinciaal Basisnet Groningen is aansluiting gezocht bij de concepttekst van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev). Deze aansluiting heeft tot gevolg dat de verantwoording van het groepsrisico geknipt wordt in een deel rampenbestrijding en zelfredzaamheid en een deel nadere verantwoording GR. Beiden hebben betrekking op het (invloeds)gebied welke reikt tot 200 meter aan weerszijden van de weg.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand, waarmee het buiten het invloedsgebied (200 m) en plasbrandaandachtsgebied (30 m) ligt. Een nadere verantwoording is dan ook niet nodig.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een lintbebouwing waar met name woningen voorkomen. Dit kan dan ook worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien de agrarische bedrijfsfunctie komt te vervallen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, het betreffen verschillende agrarische bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten; stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de nabije omgeving genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie en richtafstanden van toepassing zijn. Het aspect geur is niet meegenomen, hierover meer in paragraaf 5.6 geur.

Opgemerkt wordt dat gemeten wordt vanaf de grens van de belastende functie tot de grens van de nieuwe woningen. De bestaande woning aan de Kloosterveenweg 138 wordt niet meegenomen. Dit betreft immers reeds een bestaande woning, die beschermd is tegen hinder van omliggende functies. De omzetting naar een reguliere woonbestemming verandert dit niet.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
Nulweg 17	Bedrijf	2	30 m	290 m
Nulweg 23	Bedrijf, Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30 m	340 m
Nulweg 25	Benzineservicestation met LPG	4.1	200 m	370 m
Viaductweg ong.	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.2	30 m	175 m
Viaductstraat 154	Agrarisch bedrijf (grondgebonden, groente en akkerbouw)	3.2	30 m	50 m
Viaductstraat 165	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.2	30 m	180 m
Viaductstraat 172	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.2	30 m	240 m
Viaductstraat 177	Agrarisch loonbedrijf	3.2	50 m	310 m

Zoals uit de tabel blijkt wordt in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Ook worden omliggende bedrijven niet beperkt, temeer omdat in alle gevallen er reeds woningen op eenzelfde of kortere afstand tot deze bedrijven gelegen zijn. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op exact 50 meter. Echter is dit de afstand tussen het bouwvlak en bouwvlak. Vooraan in het bouwvlak van dit bedrijf bevindt zich de bedrijfswoning. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten liggen op circa 85 meter afstand.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een lint in het buitengebied. Zoals verwoord in de vorige paragraaf zijn in de omgeving van het plangebied een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreffen allen grondgebonden bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op 50 m afstand, waarbij het gaat om een akkerbouwbedrijf, waar van het houden van vee geen sprake is. Gezien de rondom gelegen woningen ligt het houden van vee ook niet in de lijn der verwachting. Overige bedrijven liggen allen op meer dan 100 meter afstand.

Vorenstaande wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat door naastgelegen agrarische bedrijven niet zal verslechteren. Er wordt opgemerkt dat door het stoppen van de eigen milieubelastende agrarisch bedrijvigheid het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied zal verbeteren.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Vecht en Beneden-Regge' op een afstand van circa 8,7 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Lieftingsbroek' op een afstand van circa dan 13,1 kilometer vanaf het plangebied is gelegen.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Gezien de grote afstand en de aard van de ontwikkeling, waarbij een agrarisch bedrijf buiten werking wordt gesteld en er twee gasloze woningen toegevoegd worden, kan op voorhand worden gesteld dat van significant negatieve effecten geen sprake is. Een stikstofberekening is dan ook niet nodig.

Gezien de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat een onderzoek naar stikstofdepositie niet noodzakelijk is.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 1,8 kilometer van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde

dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen ook vogels (huismussen) waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnest uitgesloten kan worden. Omdat nesten van huismussen het gehele jaar beschermd zijn dient een ontheffing aangevraagd te worden om de nestplaats van huismussen te mogen beschadigen en te vernielen. Om vast te stellen of huismussen daadwerkelijk onder in het plangebied nestelen en om vast te stellen hoeveel huismussen in het plangebied nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘doden’ en ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten). Voor deze niet-dodelijke vangmiddelen heeft de provincie een lijst met toegestane vangmiddelen opgesteld. Deze zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de boerderij wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de boerderij vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende diersoorten af. Dit leidt voor de meeste soorten echter niet tot wettelijke consequenties.

Nader onderzoek ecologie

In de periode april-september 2023 is de bebouwing op het adres Kloosterveenweg 138 in Ter Apel nader onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er geen sprake is van vleermuizen in het onderzoeksgebied en dat er ook geen sprake is van nestelende huismussen. Het plangebied vormt daarmee geen essentieel foerageergebied en geen essentiële vliegroute voor vleermuizen. De volledige rapportage van het nader onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Ten aanzien van de soortenbescherming is eventueel ontheffing ten aanzien van vleermuizen nodig. Dit zal blijken uit het nog uit te voeren nader onderzoek. Een eventuele ontheffing, inclusief mitigerende maatregelen, zullen bij het vaststellen van het bestemmingsplan worden uitgewerkt en zonodig vastgelegd.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Westerwolde heeft de archeologische waarden vervat in dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied geldt geen dubbelbestemming. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. In aanvulling hierop heeft de gemeente sinds kort ook een actuele verwachtingskaart. Daarop ligt dit gebied in een gebied met de minste verwachtingswaarde en een vrijstelling van 1.000 m². De twee woningen blijven daar ruim onder.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan ‘een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden’ dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische kaart en de kwaliteitsgids Groningen, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In het huidige plan is een gevellijn opgenomen, deze zal overgenomen worden om de stedenbouwkundige structuur te borgen. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Berekeningen kunnen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

In dit geval wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Wonen, koop, vrijstaand;
- Niet stedelijk gebied;
- Ligging in rest bebouwde kom.

5.9.2 Uitwerking

5.9.2.1 Verkeersgeneratie

In dit geval komt er een agrarische bedrijfsfunctie te vervallen en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast worden er aan de Kloosterveenweg twee nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de woningen geldt op basis van de uitgangspunten een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Deze verkeersbewegingen kunnen eenvoudig op de Kloosterveenweg af worden gewikkeld. Er zal worden voorzien in een veilige en overzichtelijke ontsluiting. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is dit tevens weergegeven.

Voor de bestaande woning geldt dat er sprake is van een afname van verkeersbewegingen, vanwege het vervallen van de agrarische functie.

5.9.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat er voor een vrijstaande woning afgerond drie parkeerplaatsen benodigd zijn. Beide erven zijn van voldoende omvang om in dit aantal parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Dit blijkt ook uit het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

Voor de bestaande woning geldt dat er op het bestaande erf voldoende ruimte is om het parkeren op te vangen, conform bestaande situatie.

5.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.10 Spuitzones

4.10.1 Algemeen

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt

gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Vanuit het Activiteitenbesluit geldt tevens een teeltvrij zone van 1,50 meter bij de aanwezigheid van waterlopen. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een drift reducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

4.10.2 Situatie plangebied

Algemeen

Ten westen van de woningen liggen agrarische gronden. Een omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging of voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij een ruimtelijke ontwikkeling of beoogde functiewijziging moet rekening worden gehouden met het eventuele invloedsgebied van gewasbeschermingsmiddelen en biociden die (kunnen) worden toegepast op de naastgelegen percelen. Deze middelen kunnen een nadelig effect hebben de gezondheid van de bewoners.

Bij de motivering van het ruimtelijk besluit (goede ruimtelijke ordening) moet inzichtelijk zijn in hoeverre ter plaatse van een gevoelige verblijfsfunctie of bestemming (in dit geval het gehele nieuwe bestemmingsvlak 'wonen') sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat/ verblijfsklimaat. Daarnaast moet worden onderbouwd in hoeverre omringende agrarische bedrijvigheid belemmerd kan worden door toevoeging van een gevoelige bestemming of functie.

Locatiespecifiek

Deze gronden zijn in agrarisch gebruik voor met name bieten en aardappelen. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen komen met name voor bij tuinbouw en fruitteelt. Op basis van het bestemmingsplan is het gebruik van gronden voor bosbouw, houtteelt of andere opgaande teelvormen, verboden. Het telen van fruit is daarmee reeds niet mogelijk. Van feitelijke bespuiting met chemische bestrijdingsmiddelen zal dan ook geen sprake zijn, aangezien het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen met name voorkomt bij fruitteelt.

Bovendien is de afstand van 50 meter blijkens een uitspraak van de Afdeling uit 2004 (ABRvS 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen. Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde “Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” en de bijbehorende “Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het huidige Activiteitenbesluit dient echter standaard een driftreducerende techniek te worden gehanteerd van minimaal 75%. Dat is een norm die kortom de helft strenger is geworden dan de norm die gold bij de uitspraak van de Afdeling van 2004 over het beleid van de provincie Gelderland.

Omdat de inmiddels verplicht toegepaste driftreductie zorgt voor minder drift, in combinatie met het feit dat er in de praktijk geen sprake zal zijn van bespuiting met chemische bestrijdingsmiddelen, is er naar verwachting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast liggen er reeds woningen in het lint langs de Kloosterveenweg. De nieuwe erven komen in dezelfde lijn als deze bestaande erven. Het agrarisch gebruik wordt daarmee geenszins beperkt.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘spuitzones’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Vanuit waterveiligheid ligt de opgave in het op een zo natuurlijk mogelijke manier laten meegroeien van de kust met de zeespiegelstijging. De kustverdediging wordt aangepakt en met het Rijk (en Duitsland) werkt de provincie aan een gezondere Eems-Dollard. Daarnaast veroorzaakt klimaatverandering ook wateroverlast in de winter en droogte in de zomer. Om wateroverlast te bestrijden en watertekorten te beperken moeten verdere maatregelen worden genomen.

Beleid waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2022-2027. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is, echter uit nadere analyse van het waterschap blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Hierna wordt nader ingegaan op de uitgangspuntennotitie, behorend bij de normale procedure.

Compensatie verharding

De volledige opgave voor het compenseren van verhard oppervlakte ligt op het kadastrale perceel van de twee nieuwe woningen. In dit geval betreft de toename aan verhard oppervlakte circa 800 m², uitgaande van woningen met een oppervlakte van circa 200 m² en bijgebouwen van 100 m², inclusief verharding. De opgave voor hemelwaterberging is 13 m³ per kavel. Het is wenselijk om het hemelwater ter plaatse te infiltreren in de groene tuinen. Zoals blijkt uit de erfinrichtingsplannen, is hier voldoende ruimte voor. Daarnaast worden de erven zodanig ingericht dat het water ook kan afstromen naar de ten noorden en zuiden van de kavels gelegens loten. Aan deze sloten zelf of de hoofdwatgang is het niet wenselijk om maatregelen te nemen. Het maaiveld ligt lager dan de omgeving. Om de waterafvoer goed te regelen is verhoging nodig. Daar zal in het plan rekening mee gehouden worden.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering of overstroombaar gebied. Dit thema is in dit kader dan ook niet relevant.

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 zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren". In dit geval wordt met deze trits rekening gehouden.

Schoon hemelwater en vuilwater

Het is wenselijk om het hemelwater gescheiden af te voeren van het vuilwater. Dit kan door het hemelwater eerst vast te houden en dan te laten afstromen naar de sloten rondom het plangebied of in het plangebied te laten infiltreren. De woningen worden op het riool aangesloten.

Waterkwaliteit

Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen, zodat de waterkwaliteit goed blijft. Van bedrijfsmatige activiteiten is geen sprake. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Het bijbehorende watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd op het eigen erf. Op het erf is hier voldoende ruimte voor. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

6.2.3 Reactie waterschap

Het waterschap heeft in een vooroverlegreactie gereageerd. In het ontwerp plan wordt aangegeven dat per perceel een toename van 400 m² kan worden verwacht, daarvoor geldt een compensatie van ca. 35 m³ aan ruimte voor water of infiltrerend vermogen per perceel.

Het waterschap geeft het advies dat voor waterberging het combineren van beide woonpercelen in één gezamenlijk te onderhouden sloot aan te raden is. De aansluiting op de hoofdwatgang van de erfsloot dient te worden gemeld bij het waterschap.

Dit advies zal in de uitwerking van de plannen worden overgenomen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel staan algemene bouwregels omtrent onder andere windmolens en bouwgrenzen. Specifiek zijn bepalingen omtrent bestaande maatvoering opgenomen, teneinde voor de bestaande woning de bestaande maatvoeringen planologisch toe te laten staan. Wel is specifiek een uitzondering opgenomen voor de te slopen bebouwing.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de mogelijkheden voor een ‘vrij’ beroep of een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en de mogelijkheden voor het realiseren van een paardenbak.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel is een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van 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 mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk 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.

Agrarisch – Cultuurgrond (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’ is toegekend aan de gronden aan de Kloosterveenweg 138 ter plaatse van de te slopen gebouwen, buiten de gronden van het nieuwe woonerf en buiten het lint. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik. Gebouwen mogen niet gebouwd worden. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de sloop van de te slopen gebouwen te borgen.

Wonen – Lint 1 (Artikel 4)

De bestemming ‘Wonen – Lint 1’ is toegekend aan de kavels van de nieuwe woningen. Het gaat immers om woningen met één bouwlaag en een kap, waarvoor deze bestemming passend is, conform andere woningen in het lint. Er zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen waarbinnen ieder één woning gebouwd kan worden. De regels komen inhoudelijk exact overeen met de standaard regeling voor het lint. Op deze manier wordt de beoogde positie en bouwvorm van de woningen vastgelegd. Zo gaat het om woningen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 en 10 meter, dienen de woningen in de voorgevellijn te worden gebouwd, bedraagt de breedte van een woning maximaal 15 meter en is de afstand tot de perceelgrens minimaal 2 meter. Wel is specifiek een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen. Ook de regels voor bijbehorende en overige bouwwerken komen overeen met de standaard bepalingen. Tot slot kan van de bouw- en gebruiksregels voor specifieke punten afgeweken worden.

Wonen – Lint 2 (Artikel 5)

De bestemming ‘Wonen – Lint 2’ is toegekend aan de bestaande woonboerderij op nummer 138. Het gaat immers om een woning met twee bouwlagen en een kap, waarvoor deze bestemming passend is, conform andere woningen in het lint. De regels komen inhoudelijk exact overeen met de standaard regeling voor het lint. Ook de regels voor bijbehorende en overige bouwwerken komen overeen met de standaard bepalingen. Tot slot kan van de bouw- en gebruiksregels voor specifieke punten afgeweken worden. Mochten er afwijkingen zijn in de bouwregels voor bestaande maatvoeringen, dan gelden voor deze woning de algemene bouwregels, waarin is bepaald dat bestaande, legale maten, afstanden en percentages als toelaatbaar worden gezien.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat bevoegd gezag gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit wordt vastgelegd in een planschadeparagraaf. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Groningen toegezonden.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in de korte procedure. Het waterschap adviseert daarmee positief.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Kloosterveenweg 138
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Kloosterveenweg ong.
Bijlage 5	Quickscan ecologie
Bijlage 6	Nader onderzoek ecologie
Bijlage 7	Standaard waterparagraaf