

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,  
Bourtangerstraat 8**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|                |
|----------------|
|                |
| RB 30.291      |
| Januari 2023   |
| Dhr. M. Beek   |
| Dhr. H. de Roo |

## Inhoudsopgave

|          |                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------|
| .....    | <b>1</b>                                                             |
| <b>1</b> | <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>                         |
| 1.1      | Inleiding.....                                                       |
| 1.2      | Aanleiding .....                                                     |
| 1.3      | Planologisch kader .....                                             |
| 1.4      | Doel.....                                                            |
| 1.5      | Verantwoording .....                                                 |
| 1.6      | Leeswijzer .....                                                     |
| <b>2</b> | <b>HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....</b>                  |
| 2.1      | Het plangebied.....                                                  |
| <b>3</b> | <b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                |
| 3.1      | Rijksbeleid.....                                                     |
| 3.1.1    | <i>Nationale Omgevingsvisie.....</i>                                 |
| 3.1.2    | <i>Ladder voor duurzame verstedelijking .....</i>                    |
| 3.2      | Provinciaal beleid.....                                              |
| 3.2.1    | <i>Omgevingsvisie provincie Groningen.....</i>                       |
| 3.2.2    | <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....</i>                  |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                            |
| 3.3.1    | <i>Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 2009 .....</i> |
| <b>4</b> | <b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>                           |
| 4.1      | Archeologie .....                                                    |
| 4.2      | Bodem.....                                                           |
| 4.3      | Ecologie .....                                                       |
| 4.4      | Fysieke veiligheid .....                                             |
| 4.5      | Geluid.....                                                          |
| 4.6      | Luchtkwaliteit .....                                                 |
| 4.7      | Milieuhinder.....                                                    |
| 4.8      | Verkeer en vervoer en parkeren .....                                 |
| 4.9      | Watertoets.....                                                      |
| 4.10     | M.e.r.-beoordeling.....                                              |
| <b>5</b> | <b>HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                 |
| <b>6</b> | <b>HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>            |
| <b>7</b> | <b>HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                      |
| 7.1      | Algemeen.....                                                        |
| 7.2      | Toelichting op de planregels.....                                    |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming op het perceel Bourtangerstraat 8 te Vlagtwedde.

### 1.2 Aanleiding

Het perceel Bourtangerstraat 8 te Vlagtwedde kent in het vigerende bestemmingsplan een horecabestemming. In het recente verleden was op deze locatie sprake van een bedrijf waar struisvogels werden gehouden. Ten behoeve van het kunnen voorzien van bezoekers daarvan van koffie en thee was hier sprake van een horecabestemming. Dit was zeer kleinschalig van aard.

Het perceel met de bebouwing is verkocht en de nieuwe bewoners willen er 'regulier' wonen. In dat kader moet de bestemming gewijzigd worden naar een bestemming Wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven op de ondergrond van het geldende bestemmingsplan. Daarna volgen enkele foto's van de bestaande bebouwing op het perceel.

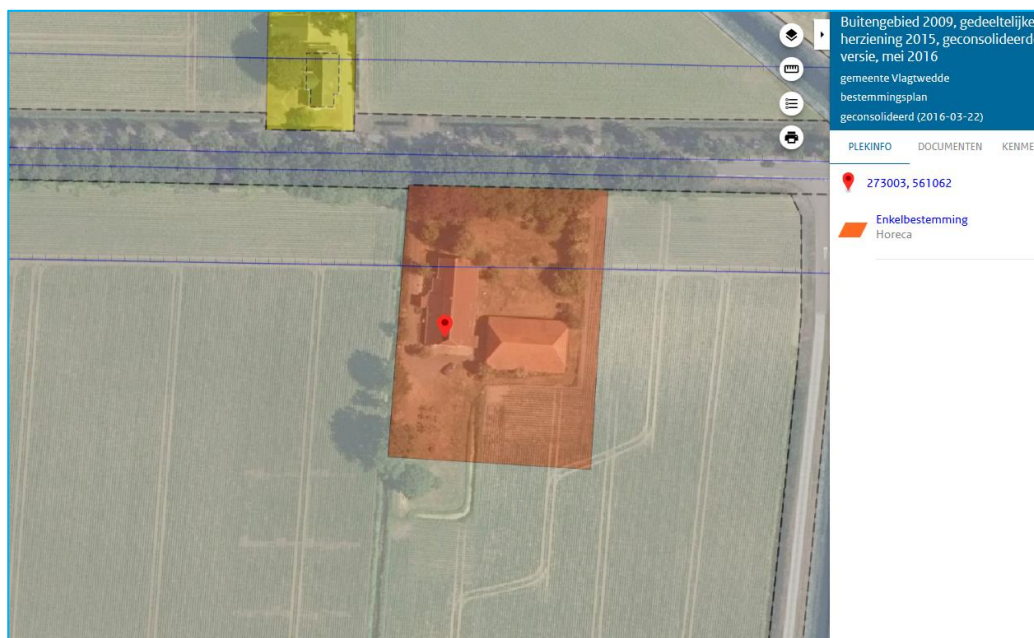


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Bourtangerstraat 8 te Vlagtwedde



### 1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de (voormalige) gemeente Vlagtwedde, vastgesteld d.d. 22 maart 2016. Op de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Horecadooelinden'. Het pand is verder niet als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt.



Fig. 1.2: Een uitsnede van het wijzigingsplan met in het blauwe kader het plangebied.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 17 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 17.7) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, deze luidt als volgt:

#### 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel) of 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 8, 9, 16, 18 of 30 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20., 1.21. en 1.24.

In hoofdstuk 3 onder 'gemeentelijk beleid' wordt hier nader op ingegaan.

Om de gewenste woonfunctie mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

## 1.4

### Doel

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

## 1.5 Verantwoording

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

## 1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

## 2 Historie en ligging van het plangebied

### 2.1 Het plangebied

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Westerwolde tussen de dorpen Vlagtwedde en Bourtange in. Hieronder een weergave van de globale ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, gemeente Westerwolde en de globale ligging van het plangebied in één oogopslag.

Het wijzigingsplan is alleen nodig om de horecabestemming te wijzigen in een woonbestemming, zodat er regulier gewoond kan worden. Voor het wijzigingsplan is het uitgangspunt dat er geen bebouwing wordt gesloopt of bijgebouwd. Er is alleen sprake van een wijziging van de bestemming zonder bouwkundige veranderingen.

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 0 nieuwe woningen, er is ter plaatse reeds een bedrijfswoning toegestaan. In de regio Westerwolde is ook sprake van een vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De reguliere woonbestemming voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### **3.1.2**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen*

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

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

#### Woningvoorraad

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

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

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

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

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van juni 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

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

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

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

#### Hergebruik vrijkomende gebouwen

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

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

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

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
  1. in het hoofdgebouw;

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

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

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

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

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

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

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

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 is in artikel 17.7 een wijzigingsbepaling opgenomen die als volgt luidt:

##### **17.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel) of 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 8, 9, 16, 18 of 30 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20., 1.21. en 1.24.

Voor deze casus geldt dat de bestemming gaat worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. De regels van die bestemming zijn van toepassing verklaard in dit wijzigingsplan.

Tevens wordt verwezen naar de punten 1.20, 1.21 en 1.24 van de bij het bestemmingsplan behorende bijlage. Hierna worden deze genoemde punten behandeld.

#### 1.20 Wijzigen naar wonen

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

In voorliggend plan is slechts sprake van een wijziging van de bestemming van horeca naar wonen toe. De horeca is ter plaatse beëindigd. De bestaande verschijningsvorm van de bebouwing blijft intact en er zal geen overvloedige bebouwing worden gesaneerd.

#### 1.21 Onderlinge wijziging van functies

De onderlinge wijziging van 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch' 'Horeca' of 'Maatschappelijk' kan worden toegepast als een functie wordt beëindigd en de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overvloedige bebouwing.

In voorliggend plan is slechts sprake van een wijziging van de bestemming van horeca naar wonen toe. De horeca is ter plaatse beëindigd. De bestaande verschijningsvorm van de bebouwing blijft intact en er zal geen overvloedige bebouwing worden gesaneerd. Het wonen levert geen hinder op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijvigheid en / of functies.

#### 1.24 Algemene toetsingscriteria

##### *a. Rangorde:*

ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschatte doeleinden. Onder- en nevenschatte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

Ter plaatse was reeds een woonfunctie aanwezig met ondergeschikt horeca. De horeca verdwijnt zodat er alleen nog 'wonen' overblijft. Er is geen sprake van afbreuk.

##### *b. Bebouwingsbeeld:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Bij afwijking van de maatvoering eisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

Het bestaande bebouwingsbeeld verandert niet als gevolg van dit wijzigingsplan.

*c. Woonsituatie:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats, de bestaande situatie blijft intact.

*d. Verkeersveiligheid:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

De verkeersveiligheid wijzigt niet als gevolg van deze wijziging van de bestemming, sterker nog naar verwachting zal ten opzichte van de bestemming Horeca er minder verkeersaantrekkende werking zijn en zal de verkeersveiligheid zelfs toenemen.

*e. Sociale veiligheid:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

De sociale veiligheid blijft intact, er wordt nog steeds gewoond, zodat er sprake is van 'permanente aanwezigheid' in de woning hetgeen een gevoel van sociale veiligheid biedt.

*f. Milieusituatie:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeer aantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

In de bestaande situatie is er reeds sprake van het wonen, dat blijft in de nieuwe situatie ook zo. Met het verdwijnen van de horecabestemming kan worden gesteld dat de milieusituatie voor de omgeving kan verbeteren omdat er geen horecavoorziening met eventuele bijbehorende 'hinder' meer aanwezig kan zijn.

Met het wijzigen naar het regulier wonen verandert er voor eventuele omliggende bedrijvigheid niets. Ter plaatse was reeds een bedrijfswoning toegestaan en daarmee was dus reeds sprake van een milieugevoelige bestemming (het wonen in de bedrijfswoning). Daar verandert niets in, zodat er ook geen sprake is van extra hinder voor omliggende bedrijven.

*g. Openbare nutsleidingen:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig

functioneren van nutsleidingen. Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van bebouwingsvrije afstand met name voor hoofdtransportleidingen.

Ter plaatse is geen sprake van de aanwezigheid van leidingen waarmee rekening gehouden moet worden.

*h. Gebruiksmogelijkheden:*

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

*i. Landschappelijke waarden:*

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

De erfsituatie blijft ongewijzigd, het perceel is ook reeds op gedegen wijze ingepast in het landschap.





*j. Natuurlijke waarden:*

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en Faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn.

Er wordt geen bebouwing gesloopt, geen groen gekapt en er worden geen sloten/vijvers/waterpartijen gedempt. Er is geen sprake van effecten op flora en fauna.

*k. Cultuurhistorische en archeologische waarden:*

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats, de bestaande situatie blijft intact. Archeologische en cultuurhistorische waarde worden niet aangetast doordat het hier alleen een wijziging van de bestemming betreft.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

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

#### Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dit kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

### 4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

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

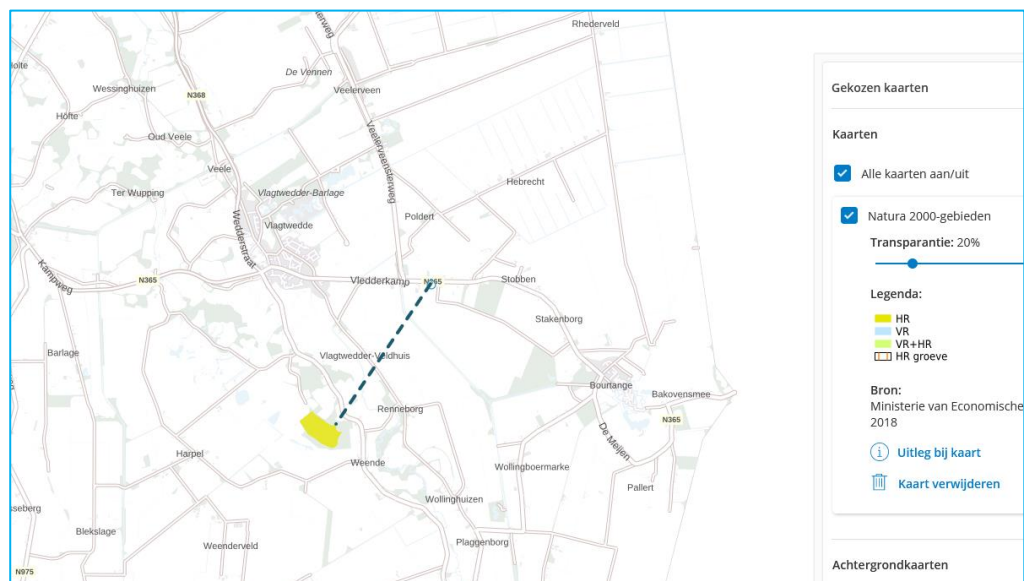
### 4.3 Ecologie

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

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

### Gebiedsbescherming

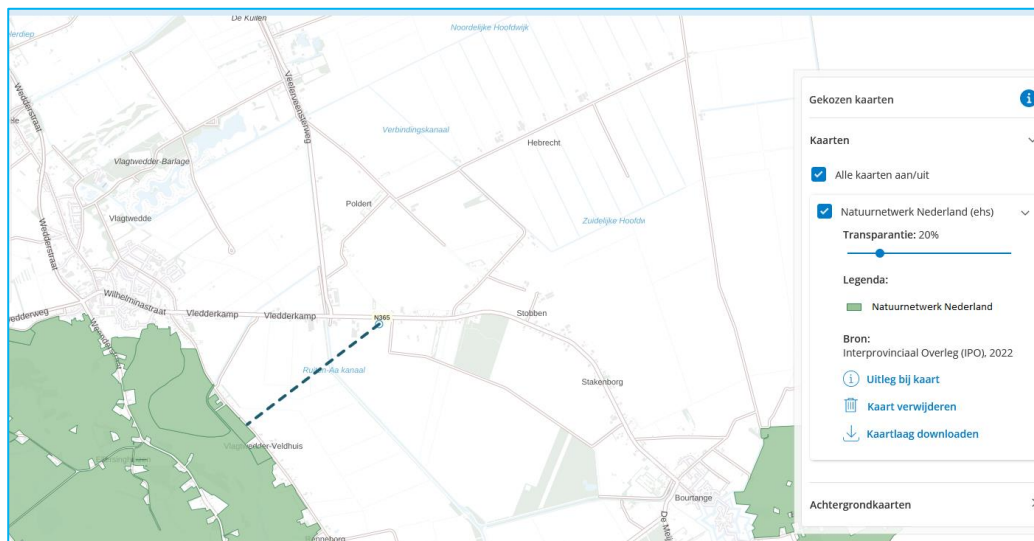
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe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



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

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevindt zich geen onderdelen van NNN-natuurgebieden. Op ruim 1,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde NNN-natuurgebied gelegen. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

*Figuur 4.2: Uitsnede van de kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden (groene aanduiding ten westen van Veele).*



### Soortenbescherming

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

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

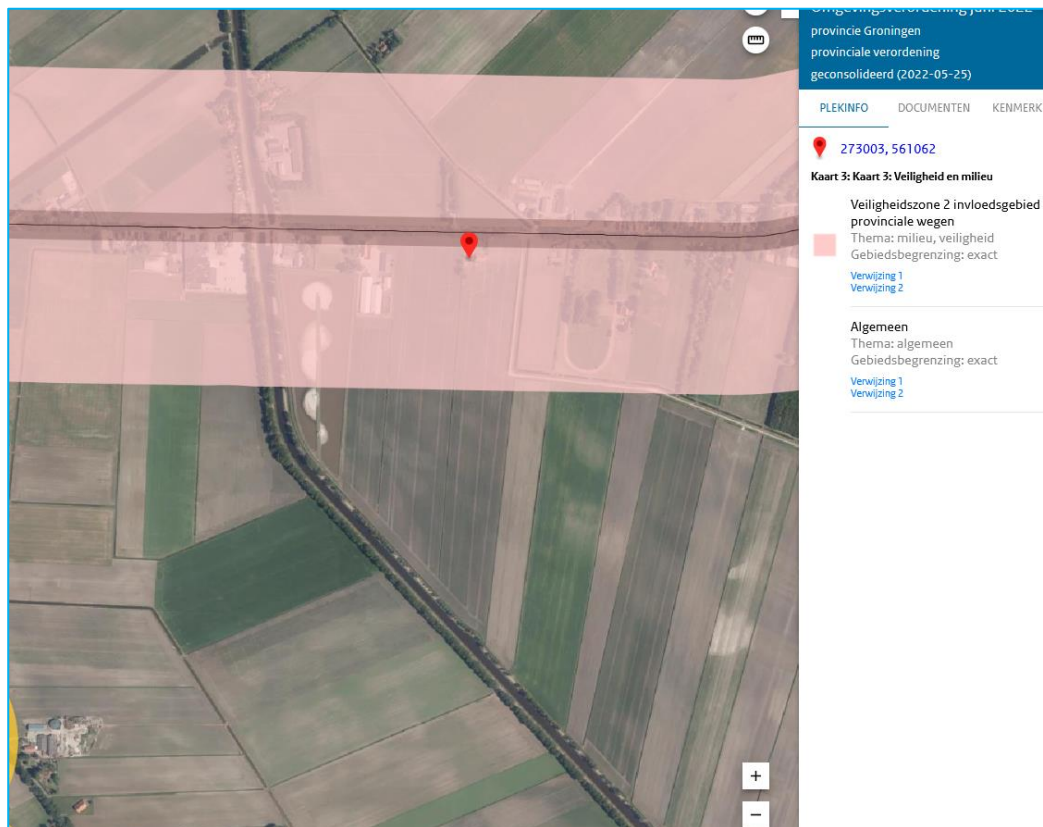
## 4.4

### Fysieke veiligheid

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

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

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



Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een toename van het aantal personen in het invloedsgebied (eerder een afname omdat er geen bezoekers meer komen van de horeca). In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

#### 4.5 Geluid

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

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

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming maakt dat

de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidsgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

#### 4.7 Milieuhinder

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

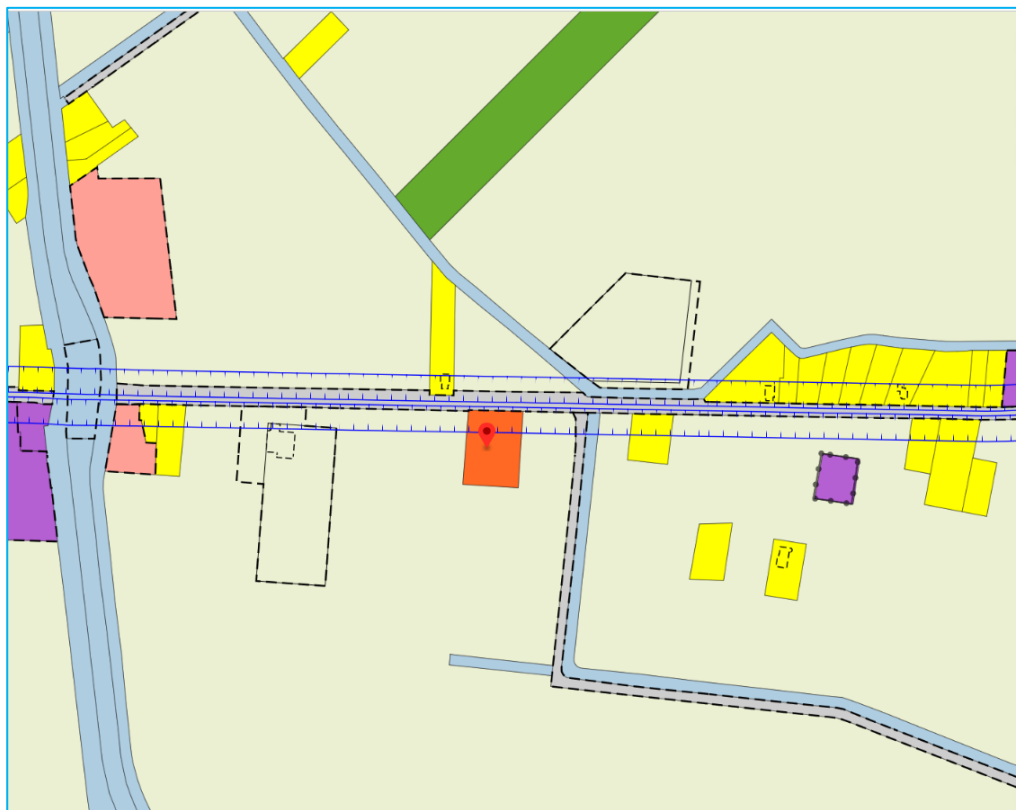
Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden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

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

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

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' omdat er meerdere agrarische- en

bedrijfsbestemmingen in de buurt aanwezig zijn. Met het wijzigen van de horecabestemming naar een reguliere woonbestemming wijzigt voor omringende bedrijven de mate van 'belemmeringen' niet omdat er reeds sprake was van een woonfunctie bij het perceel Bourtangerstraat 8 in de vorm van een bedrijfswoning. Vanuit milieuhinder is er sprake van een 'neutrale' situatie.



Er blijft sprake van een verantwoorde milieuzonering waarbij omringende bedrijvigheid niet meer gehinderd wordt dan in de bestaande situatie en vice versa.

#### 4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Tevens is in de regels van dit wijzigingsplan in artikel 3 een regeling opgenomen voor het parkeren overeenkomstig het Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde.

## 4.9 Watertoets

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

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

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

## 4.10 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

## 5                    **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

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

**6**

**Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Ontwerp wijzigingsplan

PM invullen na afloop termijn te inzage

## 7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

### 7.1 Algemeen

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

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

#### Digitaal of analoog

Het moederplan, te weten het wijzigingsplan 'Buitengebied 1998' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal wijzigingsplan vastgesteld. Op het wijzigingsplan is zodoende het overgangsrecht uit artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigingsplan niet aan de digitale verplichting in de Wet ruimtelijke ordening hoeft te voldoen en mag worden opgesteld op de wijze waarop het analoge moederplan ook is opgesteld.

Concreet betekent dit dat het wijzigingsplan 'Bourtangerstraat 8 te Vlagtwedde' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vormgegeven.

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

### 7.2 Toelichting op de planregels

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

**Projectgegevens**

Project : Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Bourtangerstraat 8  
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2204-on01  
Projectnummer : RB 30.291  
Versie : 01  
Datum : Januari 2023

**RooBeek Advies**

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