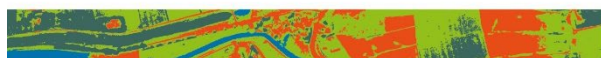


**Wijzigingsplan, Bourtange Dorp,
Vlagtwedderstraat 93 f en 93g**

Status: vastgesteld
Datum: 12 maart 2024
IMRO: NL.IMRO.1950.WZ2302-vs01
Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

Inhoud

TOELICHTING.....	4
1 ALGEMEEN	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Huidige en gewenste Situatie	6
1.4 Huidige planologische regelingen	7
1.5 Leeswijzer	8
2 BELEIDSKADER	9
2.1 Rijk	9
2.2 Provincie	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	14
3.1 Archeologie en Cultuurhistorie	14
3.2 Geluid	15
3.3 Bodem	16
3.4 Milieuzonering.....	16
3.5 Besluit milieueffectrapportage	17
3.6 Ecologie	17
3.7 Luchtkwaliteit	19
3.8 Externe veiligheid.....	20
3.9 Water	21
3.10 Verkeer en parkeren.....	22
4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
4.1 Economische uitvoerbaarheid	24
4.2 Wettelijk vooroverleg	24
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5 JURIDISCHE TOELICHTING.....	25
5.1 Algemeen.....	25
5.2 Verbeelding.....	25
5.3 Regels	25
BIJLAGE N bij de toelichting.....	26
BIJLAGE 1 Bodemonderzoek	27
BIJLAGE 2 Ecologisch onderzoek.....	28
BIJLAGE 3 Stikstofberekening	29
BIJLAGE 4 e-mail correspondentie watertoets en -advies	30
BIJLAGE 5 Vooroverlegreactie provincie Groningen	31
BIJLAGE 6 Nota zienswijzen	32
REGELS.....	33
1 Inleidende regels	34
Artikel 1 Begrippen	34
Artikel 2 Wijze van meten	37
2 Bestemmingsregels.....	38
Artikel 3 Wonen - 2	38
3 Algemene regels.....	41
Artikel 4 Anti-dubbelregel	41
Artikel 5 Algemene bouwregels	41
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	41

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 8 Parkeren en laden en lossen	43
4 Overgangs- en slotregels	44
Artikel 9 Overgangsrecht	44
Artikel 10 Slotregel.....	44
Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen	45

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Vlagtwedderstraat, in het verlengde van de Van Sonostraat 17 te Bourtange, bevindt zich een onbebouwd perceel dat momenteel in gebruik is als tuin (gazon). Initiatiefnemer is voornemens hier 2 woningen te bouwen.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bourtange Dorp' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Binnen deze huidige bestemming is het niet mogelijk twee woningen op dit perceel te bouwen.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (art 3.4) de bestemming te wijzigen in 'Wonen – 2'. De gemeente staat op basis van de Woonvisie positief ten opzichte van de bouw van woningen op dit perceel.

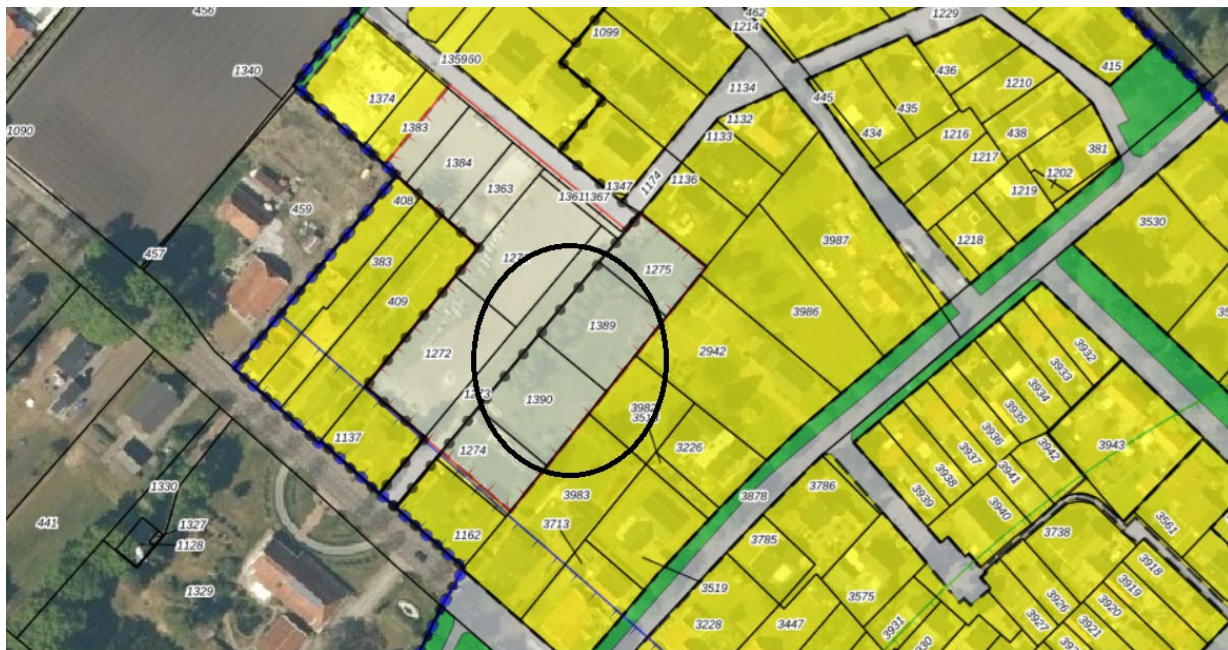
Dit wijzigingsplan is opgesteld om in deze wijziging te voorzien en om aan te tonen dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de toevoeging van het aantal wooneenheden op deze locatie.



Figuur 1: bovenaanzicht perceel voor woningbouw aan de Vlagtwedderstraat in Bourtange

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vlagtwedderstraat te Bourtange en zijn een tweetal onbebouwde percelen in het verlengde van de Van Sonostraat 17 aan de rand van het dorp Bourtange.



Figuur 2 verbeelding geldend bestemmingsplan, met omcirkeld de planlocatie.

De percelen kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, Sectie V, nummers 1389 en 1390, hebben in totaal een oppervlak van 1715 m². Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Bourtange in de gemeente Westerwolde en wordt begrensd door woonpercelen en “groen”.



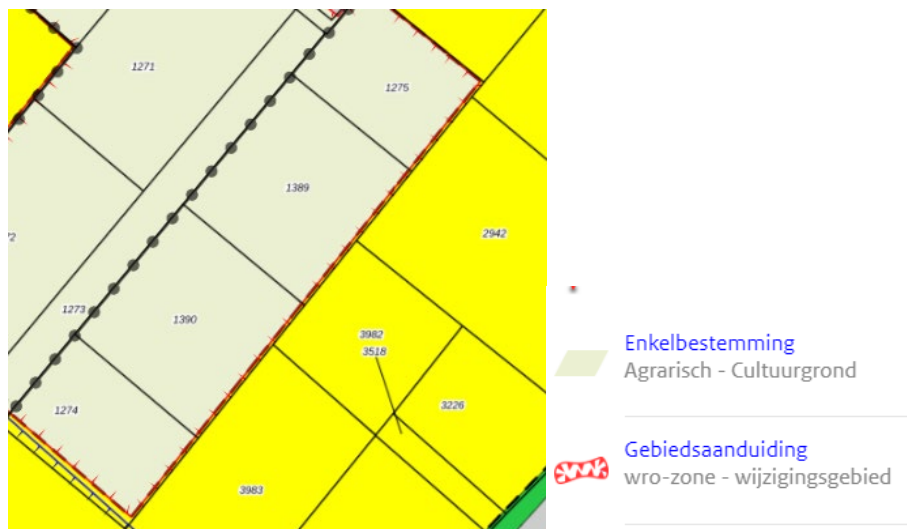
Figuur 3: ligging plangebied aan de Vlagtwedderstraat te Bourtange (www.Perceelloep.nl)

1.3 Huidige en gewenste Situatie

In het verleden was dit perceel in gebruik als landbouwgrond. Nu is het een onbebouwd perceel en in gebruik als tuin (gazon) met enkele bomen en groen. Het voornemen is om het perceel in te richten als woonperceel voor 2 woningen. Om dit mogelijk te maken zal de strook bomen aan de noordwestzijde worden gerooid.

1.4 Huidige planologische regelingen

In het vigerende bestemmingsplan "Bourtange Dorp" van de (voormalige) gemeente Vlagtwedde (28-5-2013) heeft de locatie de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" met gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied". Binnen deze bestemming mogen nu geen woningen worden gebouwd.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan "Bourtange Dorp" ter hoogte van het plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 2' mits er aan een aantal voorwaarden en toetsingscriteria wordt voldaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Bevoegdheid

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

- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met de daarbij behorende aanduidingen, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 en 17 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. het aantal woningen ten hoogste 11 bedraagt;
 3. de woningen vrijstaand dan wel twee-aan-één worden gebouwd.

3.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken
- f. 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 gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief om het perceel in te richten ten behoeve van de woonbestemming. Middels dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden zoals gesteld in de

wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 2.3 van dit wijzigingsplan) en dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om het plangebied te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

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

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

2.2 Provincie

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) 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.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

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 gemeentenregels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de woonvisie.

Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van twee woningen aan de woningvoorraad.

2.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening (t/m actualisatie 15 november 2022) is het volgende opgenomen over woningbouw:

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 woningbouw mogelijkheden 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.
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 nieuwbouwruijnte 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 woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één of twee woningen die als passend kunnen worden beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 2.3.1).

Andere belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is zijn aangegeven op kaarten: door middel van kaartlagen wordt deze waarden aangegeven. Van belang zijn kaarten 3, 6 en 7:

1. Op kaart 3 "Veiligheid en milieu" is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in "veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen" (Vlagtweddestraat).

De hiervoor geldende regels zijn gebaseerd op het ontwikkelde provinciaal basisnet Groningen voor transportroutes van gevaarlijke stoffen "uitwerkingsnota van Veilig op weg, veiligheid rondom de weg". Daarbij is aangesloten bij landelijke inzichten over autonome groei en zijn keuzes gemaakt om de in de provincie Groningen relatief veilige situatie rondom transportassen te behouden zonder dat het vestigingsklimaat voor bedrijven die grote



transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl hieronder lijdt. Dit houdt onder meer in dat ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer hoeft te worden gemaakt, nu de in dit artikel bedoelde zonering sowieso in acht dient te worden genomen. De regels in dit artikel zijn aanvullend op de regels in artikel 4 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute. Voor zone 2 geldt verder dat:

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen zone 2 is een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In paragraaf 3.8 “Externe veiligheid” wordt dit verder uitgewerkt en getoetst of hieruit belemmeringen komen voor het voorgenomen initiatief.

2. Zoals blijkt uit kaart 6 “natuur” maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van akkervogels. Bij nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkeling is er compensatie van het leefgebied noodzakelijk. Bij een kleinschalige ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan van toepassing is dit niet aan de orde. In paragraaf 3.5 zal aandacht zijn voor de ecologische waarden in het gebied.
3. Volgens kaart 7 “Landschap” is het plangebied gelegen op een “dekzandrug”. Een bestemmingsplan stelt hier regels gericht op bescherming van het reliëf, al dan niet in combinatie met stuifzandrelief, en de herkenbaarheid daarvan. Diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandruggen is hier niet toegestaan en er worden regels gesteld voor houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. Aangezien van alle van het hiergenoemde binnen het plangebied geen sprake is, vormt dit landschapselement geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Desalniettemin is in de regels (artikel 3) een voorwaardelijke verplichting opgenomen die juridisch borgt dat de waarden van de dekzandrug behouden blijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met de Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen. Met de Woonvisie wil de gemeente samen met andere partijen en de bevolking werken aan een aantrekkelijke en vitale woonomgeving voor iedereen die in de gemeente woont of wil wonen.

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 ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

Product Markt Combinatie (PMC)-Strategie Westerwolde: de juiste woningen voor de juiste doelgroepen Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);

- Kleine kernen (overige kernen)

Met de PMC-tool wordt per kern een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

Bourtange

Bourtange is één van de kleine kernen van de gemeente Westerwolde. Voor kleine kernen wordt aangegeven dat de gemeente rekening houdt met krimp, en daarmee ook met sloop van woningen. Wel wil de gemeente medewerking verlenen aan 'acupunctuur'-ingrepen die aansluiten bij een concrete, actuele behoefte. Daarnaast verleent de gemeente ook medewerking aan initiatieven die passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen met in principe een maximum aantal van 6 woningen.

Het realiseren van 2 woningen past binnen deze Woonvisie voor Bourtange. Verder past het plan binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw binnen het gemeentelijke woonbeleid

2.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Deze welstandsnota biedt de welstandscommissie een beoordelingskader. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied zijn criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het vastgesteld welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandsnota

2.3.3 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Bourtange Dorp (artikel 3.4)

Het geldende bestemmingsplan "Bourtange Dorp" kent op basis van artikel 3.4 een wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 2', mits

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;**
Het wijzigingsplan voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 20 "wonen -2" van het vigerende bestemmingsplan Bourtange Dorp en voldoet daarmee aan deze eis om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.
- b. het aantal woningen ten hoogste 11 bedraagt;**
Op basis van onderhavig wijzigingsplan neemt het aantal woningen toe met 2 eenheden. In het wro-zone- wijzigingsgebied mogen niet meer dan 11 woningen komen. Dat aantal zal met een toename van 2 woningen niet worden overschreden.
- c. de woningen vrijstaand danwel twee-aan-één worden gebouwd.**
Het gaat hier om de realisatie van 2 woningen. Een andere mogelijkheid dan vrijstaand danwel twee-aan-één is in dit geval niet mogelijk en zal het plan aan deze voorwaarde voldoen.

De wijziging kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
De overkant van de straat zal ook met woningbouw worden ingevuld. Daarmee wordt de hele 'open plek' hier aan de rand van het dorp opgevuld met woningen. De grote en hoogte sluit aan bij de naastgelegen woning.
- b. de woonsituatie;
het betreft hier een woonwijk

c. de milieusituatie;

Er zijn geen bedrijven en/of andere bestemmingen dan wonen in de nabije omgeving.

d. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;

het gebied kent geen specifieke landschappelijke of karakteristieke waarde.

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken

De naastgelegen gronden en bouwwerken betreffen (toekomstige) woningen. Er zijn geen bedrijven die in hun mogelijkheden worden beperkt. (zie ook 3.4.)

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

De woningbouw past, zie 2.3.1 van deze toelichting, binnen de Woonvisie van de gemeente en binnen het provinciaal beleid inzake inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

3.1 Archeologie en Cultuurhistorie

3.1.1 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig is.

Naar aanleiding van de concept archeologische verwachtingenkaart is afstemming geweest met de externe archeologisch adviseur van de gemeente. Welke heeft aangegeven dat nader archeologisch onderzoek niet benodigd is

Wel kunnen toevalsvondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient in dat geval hiervan melding bij het bevoegd gezag te worden gedaan.

3.1.2 Cultuurhistorie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Bourtange is een vestingdorp met aangrenzende moderne kom. Het vestingdorp is aangelegd tussen 1580 en 1593 tijdens de Nederlandse Opstand. Het vestingdorp is een beschermd dorpsgezicht. Ten noordwesten van de vesting ligt de rest van de kom van het dorp en is niet beschermd.

Het plangebied is gelegen in het “moderne dorp” en kent verder geen cultuurhistorische waarden zoals in de “vesting”. De wijziging heeft betrekking op een bestemmingswijziging waarbij bebouwing in de vorm van woning(en) wordt toegevoegd. Door onderhavig voorgenomen initiatief worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.2 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus 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 bestemmingsplan of 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.

De nieuwe woning(en) wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, in een woongebied aan een 30 km/uur zone is toetsing aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder van de geluidsbelasting op deze woningen niet van toepassing.

Het plangebied ligt echter ook op circa 50 meter van de provinciale weg N365 en daarmee binnen de zone ingevolge artikel 74 Wet geluidshinder. Hoewel het mogelijk is dat de geluidsbelasting van de N365 op het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidshinder, moet dit volgens artikel 77 van die wet wel worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek dat reeds is gedaan in het kader van het bestemmingsplan “Bourtanger Tuinen, Bourtange” blijkt dat, zoals zichtbaar in onderstaande figuur, de te realiseren woningen aan de Vlagtwedderstraat buiten de 48 dB geluidscontouren van de Vlagtwedderstraat liggen. De te realiseren woningen voldoen daarmee aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de komst van deze woningen.



Figuur 6: contouren Vlagtwedderstraat (4,5 m hoogte) met locatie plangebied (bron: akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bourtanger Tuinen, Bourtange, gemeente Westerwolde; d.d. 5 februari

Uit bovenstaande blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegeverkeerslawaaï.

3.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Dit laatste is bij woningen het geval.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ASMA BV (d.d. 9 december 2022, projectcode 11403) dat als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan is toegevoegd. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er op het maaiveld en in de grond geen asbest is aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt echter wel dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en zink aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Een nader onderzoek wordt door AsmA B.V. echter niet noodzakelijk geacht.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

3.4 Milieuzonering

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

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

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

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

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig

(landelijk) gebied', waarin op enige afstand woon-, bedrijfs- en agrarische bestemmingen rondom het perceel zijn gelegen.

In de omgeving van het plangebied komt een beperkt aantal bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2 voor. Hiervoor geldt een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter tot een 'rustige woonwijk'. Binnen een straal van 30 meter van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Er is dan ook geen sprake van onevenredige hinder voor de nieuwe woning(en) en ook levert de toevoeging van de 2 woningen geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving.

3.5 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

De toename van twee wooneenheden waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst en blijft ver onder de drempelwaarde (va 2000 woningen) van de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

3.6 Ecologie

3.6.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

Om inzicht te verschaffen in de mate waarin het planvoornemen van invloed is op de natuurwaarden van het plangebied en zijn "directe omgeving" is er een ecologische beoordeling uitgevoerd door Successie Natuurzaken (d.d. november 2022). Uit dit onderzoek (zie bijlage 2 van deze toelichting) blijkt het volgende:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebied Liefthinghsbroek in de provincie Groningen. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de afstand ($\pm$ 4 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Liefthinghsbroek) uit te sluiten.



Figuur 7: Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. Natura 2000-gebied. Bron: Kaartenkijkdoos

Natuurnetwerk Nederland

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken

en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN (*figuur 7*). Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



Figuur 8: Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. NNN-gebied (groen). Bron: kaartenkijkdoos

Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt welke onderdeel zijn van een houtareaal of bomenrij als bovengenoemde. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht. Mochten er alsnog bomen worden gekapt met een doorsnee van meer dan 40cm (omtrek ca. 120cm) op een hoogte van 1,3 meter dan is er separaat een omgevingsvergunning nodig voor het vellen of rooien.

Conclusie gebiedsbescherming en Houtopstanden

Uit de toetsing Wet natuurbescherming onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden is naar voren gekomen dat er binnen deze onderdelen geen overtreding van de Wet natuurbescherming worden verwacht.

Soortenbescherming

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

Verstoring van vleermuizen door licht dient te worden voorkomen. Gebouwen (potentiële vleermuisverblijfplaatsen) in de omgeving dienen niet beschenen te worden. Dit kan door lichtbronnen naar beneden af te stellen.

Tijdens het broedseizoen (grootweg 15 mrt. t/m 15 juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien er toch binnen het vogelbroedseizoen gestart wordt met de werkzaamheden, dan zal het plangebied vooraf worden gecheckt op (potentiële) broedgevallen door een deskundig ecooloog.

Verder dient er tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

3.5.2 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Uit de AERIUS-berekening (zie bijlage3) blijkt dat de rekenresultaten 0,00 mol/ha/j zijn en daarmee is aangetoond dat het de realisatie van de 2 woningen geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

3.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

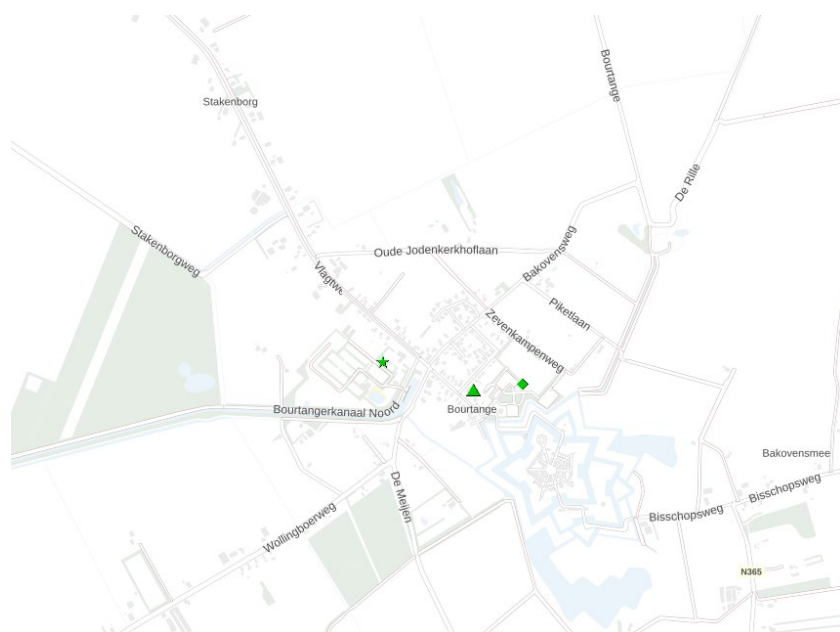
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van toename van maximaal twee woningen. Dit zal geen grote toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van 2 woningen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle-inrichtingen en -transportroutes aanwezig zijn.

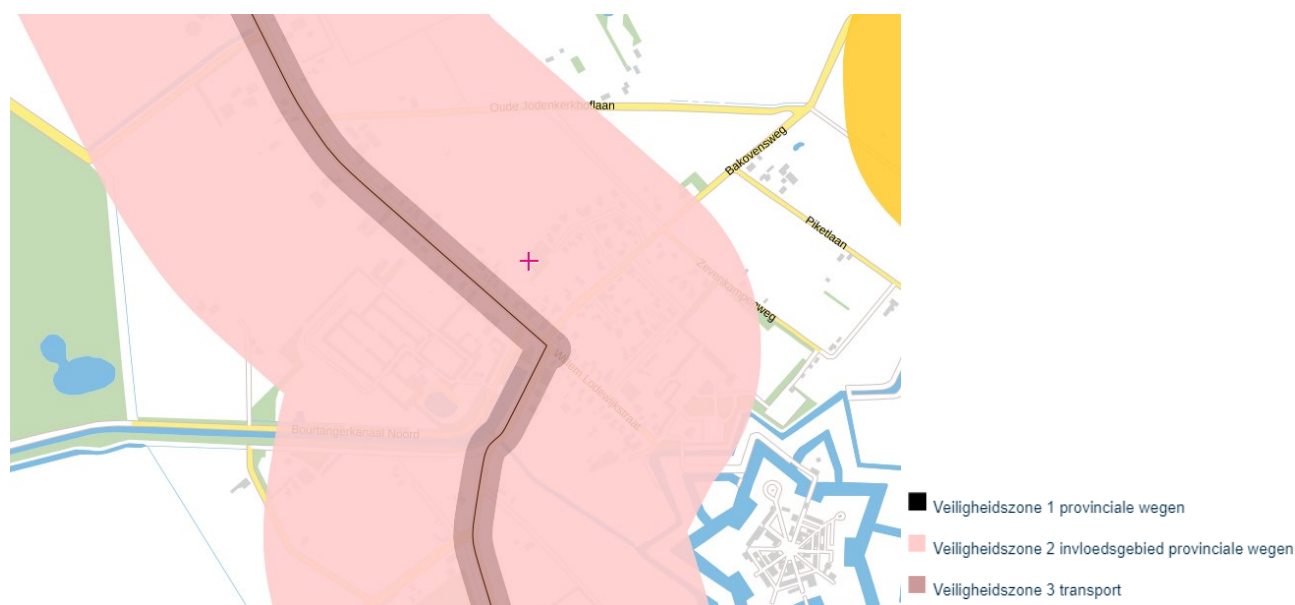
Het aspect externe veiligheid, met betrekking tot risicovolle inrichtingen, buisleidingen en andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen, vormt geen belemmering voor het voornemen.

Zoals opgemerkt in paragraaf 2.2.2 (Provinciale Omgevingsverordening) ligt het plangebied wel in de 'veiligheidszone 2 transport' en dient het bestemmingsplan een nadere verantwoording van het groepsrisico te geven en moet inzicht bieden in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Daarbij zijn we tot de volgende conclusies gekomen: “Op de planontwikkeling zijn externe veiligheidsrisico’s van invloed; namelijk de veiligheidszone 2 van de provinciale weg Vlagtwedderstraat (N365). Het plangebied ligt op tenminste 100 meter van deze provinciale weg. Over deze provinciale weg vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De veiligheidsregio Groningen vindt het daarom niet proportioneel aanvullende maatregelen te adviseren in verband met de mogelijke effecten van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de N365”.

De veiligheidsregio Groningen concludeert dan ook dat in relatie tot de planontwikkeling er geen aanleiding is voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid bij de risicobron en zelfredzaamheid ten aanzien van externe veiligheid.

De nieuwe ontwikkeling wordt in het kader van de omgevingsvergunning door de Veiligheidsregio beoordeeld op de activiteit ‘Bouwen’. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.



3.9 Water

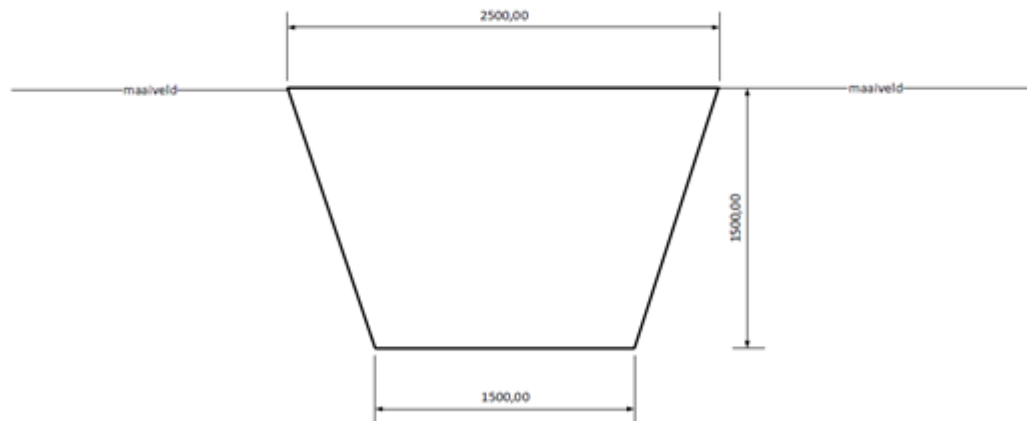
Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d.24 januari 2023). De watertoets was, bij het ontwerpplan als bijlage 4A toegevoegd aan de toelichting. Toen betrof het voornemen nog de bouw van één woning, waarbij er vanuit werd gegaan dat het verhard oppervlak zou toenemen met circa 225 m². Nadien is dit gewijzigd in de bouw van 2 woningen. Daarom heeft via e-mail aanvullend overleg plaatsgevonden in februari 2024. In de ontwerpfase werd dus nog gebruik gemaakt van het wateradvies van januari 2023. Dit is door de wijziging naar 2 woningen vervallen en het wateradvies van januari 2023 is dan ook niet meer als bijlage bij dit vastgestelde wijzigingsplan gevoegd. Hiervoor in de plaats is het (geanonimiseerde) e-mail verkeer als **bijlage 4** toegevoegd bij deze toelichting.

Compenserende waterberging

Voor de vereiste watercompensatie ten behoeve van toename van de verharding zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 2 woningen met elk 225m² betekent een totaal verhard oppervlakte van 450m².
- Stresstest van 150 liter per 2 uur betekent een waterberging van $450 \times 0,15 = 67,5\text{m}^3$.
- Grondwaterpeil zit rond 1,5 meter onder het maaiveld.
- Er wordt een waterberging van 24m¹ gerealiseerd tussen beide percelen.
- Deze berging heeft de volgende afmetingen:



- Dit betekent per een doorsnede van 6m²
- Per strekkende meter hebben we dan een waterberging van 6m³
- Over een lengte van 24m¹ is dit een waterberging van 144m³
- Voor de stresstest zijn we een berging van 144m³ terwijl er 135m³ aan water wordt neergelaten.
- Er is een overcapaciteit van 19m³ dit is 28%.

Het overleg zoals in bijlage 4 weergegeven heeft opgeleverd dat het waterschap kan instemmen met bovengenoemde oplossing. Het waterschap stelt hierbij, met betrekking tot de dimensionering van de sloot, de volgende voorwaarden:

- Bij een toename verharding (daken en erfverharding) van 450 m² (2 percelen) en uitgaande van 95 l/m² (norm) is een slootberging van (afgerond) 45 m³ voldoende.
- Het talud van de sloot op minimaal 1:1 te zetten. Dit steile talud houdt geen stand in zandgronden.
- Voor de diepte van de sloot is het niet nodig die op grondwater niveau te leggen, bodemhoogte kan dus hoger liggen.
- Bij dimensionering sloot niet uitgaan van volledig vulling met hemelwater tot in het maaiveld. Het slootprofiel daarom dusdanig inpassen dat er minimaal 45 m³ kan worden geborgen zonder dat daarbij het slootpeil tot in het maaiveld gaat komen.
- Benodigde berging daarom vanaf waterlijn te bepalen ($45 \text{ m}^3 / 24\text{meter} = \text{ca. } 1,88 \text{ m}^3/\text{m}^1$).

In aanvulling hierop stelt de gemeente als voorwaarde dat er 135 mm in 2 uur geborgen kan worden. Deze vereisten zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat juridisch is geborgd dat de waterberging op deze wijze wordt uitgevoerd.

3.10 Verkeer en parkeren

Het perceel is goed bereikbaar via de Vlagtwedderstraat.

Door de toevoeging van twee woningen zal de parkeerbehoefte met 4 parkeerplaatsen toenemen. In het “facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde” (vastgesteld op 2 november 2022) is opgenomen

dat er in voldoende mate op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor parkeren, waarbij de CROW vastgestelde richtlijnen worden gehanteerd.

Men is voornemens om 4 parkeerplaatsen (2 per woning) op eigen terrein te realiseren, zodat aan deze parkeernorm wordt voldaan.

De nieuwe woningen zullen dan ook niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, met daarin ook een planschade paragraaf, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

4.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voorgelegd aan de provincie Groningen en aan het waterschap Hunze en Aa's. De provincie Groningen heeft per brief d.d. 6 maart 2023 (**bijlage 5**) gereageerd op het plan. De opmerkingen betreffen enkele onvolkomenheden en aanvullingen op de toelichting van het plan. Deze opmerkingen zijn, waar nodig in de toelichting, verwerkt.

Voor de opmerkingen van het waterschap en de verwerking daarvan verwijzen we naar paragraaf 3.9 van deze toelichting. Hiermee is voldaan aan het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in een separate nota zienswijzen. Deze is als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een wijzigingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het wijzigingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan Bourtange Dorp, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 28 mei 2013.

Met de indeling van het wijzigingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalig) ministerie van VROM.

5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit wijzigingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
In dit plan is de bestemmingen "Wonen -2" van toepassing.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het wijzigingsplan aangehaald worden als regels van het "wijzigingsplan Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93 f en 93g.

BIJLAGEN bij de toelichting

BIJLAGE 1 Bodemonderzoek

BIJLAGE 2 Ecologisch onderzoek

BIJLAGE 3 Stikstofberekening

BIJLAGE 4 e-mail correspondentie watertoets en -advies

BIJLAGE 5 Vooroverlegreactie provincie Groningen

BIJLAGE 6 Nota zienswijzen

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsplan

het wijzigingsplan 'Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93 f en 93g' van de gemeente Westerwolde, zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten in het GML-bestand NL.IMRO.1950.WZ2302-vs01 met de bijbehorende regels;

1.2 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 erf

het bouwperceel, voor zover binnen het bouwvlak gelegen;

1.17 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.18 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.20 huishouden

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen;

1.21 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.22 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

een bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud met woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk;

1.23 laden en lossen

het onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurende in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.24 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.25 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.26 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.27 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

1.28 peil

g. indien op het land wordt gebouwd:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

h. indien op of in het water wordt gebouwd:

- c. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.29 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, bewoning in de vorm van kamerverhuur daaronder niet begrepen;

1.31 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de breedte/diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen al dan niet met ruimte voor:
 - a. een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1;
 - c. mantelzorg;
 - d. kamerverhuur;
- bijbehorende bouwwerken;
- met de daarbijbehorende:
- tuinen, erven en terreinen;
- water;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen mag per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 2,00 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen respectievelijk ten hoogste 7,00 m en ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:
het bepaalde in lid 3.2.2 onder e in die zin dat de goothoogte en de bouwhoogte van een
hoofdgebouw worden vergroot tot respectievelijk ten hoogste 9,00 m en ten hoogste 12,00 m.

3.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt
gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - a. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt;
 - b. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van mantelzorg;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis, de bijbehorende bouwwerken en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijschuren bij het woonhuis, waarbij niet meer dan 3 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- i. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor kamerverhuur, indien meer dan 3 kamers worden verhuurd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.4 onder i in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor kamerverhuur met meer dan 3 kamers, mits niet meer dan 5 kamers worden verhuurd.

3.5.2 Toetsingscriteria

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;

- c. de milieusituatie;
- d. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.6 Voorwaardelijke verplichtingen

3.6.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van een sloot met een opvangcapaciteit van minimaal 150 m³ binnen het plangebied. De te realiseren sloot dient voorts aan de eisen te voldoen zoals neergelegd in bijlage 4 van de toelichting van dit wijzigingsplan. Daarnaast geldt de verplichting om, in geval een grotere verharding en/of bebouwing van het plangebied dan 450 m² wordt gerealiseerd, de opvangcapaciteit van de te realiseren sloot evenredig te vergroten met een omvang van 95 liter per m² verharding en/of bebouwing.

3.6.2 Voorwaardelijke verplichting behoud dekzandrug

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt voorts gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving voorzover dit niet in strijd is met de bepalingen van artikel 2.57.3 van de Omgevingsverordening provincie Groningen (verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van dekzandruggen en het aanleggen van bossen, houtteelt en boomgaarden).

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwregels

- a. Er mogen geen windmolens worden gebouwd;
- b. De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

5.2 Aanvullende werking welstandsnota

De in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden waar met omgevingsvergunning een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan, dan wel daar waar sprake is van tijdelijk kamperen of de inrichting van een gereguleerde overnachtingsplaats;
2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
3. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
4. het storten van puin en afvalstoffen;
5. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
6. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;
7. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

6.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.1 sub a die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als kampeerterrein voor klein kamperen, mits:
 - a. er niet meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - b. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor erven van woningen met een minimale omvang van het erf c.q. tuin van 5.000 m², percelen van agrarische bedrijven, horecabedrijven, of op een perceel, onmiddellijk grenzend aan zo'n erf of perceel;
 - c. het kamperen inpasbaar is in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting met inheemse soorten en een bijbehorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting minimaal 6,00 m moet bedragen;

- d. de specifieke landschapskarakteristieken worden ontzien;
 - e. de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen;
 - f. het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op meer dan 50 meter afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van (bedrijfs)woningen, verblijfsrecreatieve terreinen of de bebouwde komgrenzen van kernen en op meer dan 50 meter afstand van (agrarische) bedrijven;
 - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - ii. de woonsituatie;
 - iii. de milieusituatie;
 - iv. de verkeersveiligheid;
 - v. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
 - vi. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de in dit plan opgenomen gebruiksregels indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. het bepaalde in de regels in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één bedrijfswoning, mits:
 - a. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 - b. de verkeersdruk niet wezenlijk toeneemt;
 - c. er geen onevenredige afbreuk plaats vindt van de cultuurhistorische waarde van de woning;
 - d. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf;
 - e. gelet op de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf permanent toezicht noodzakelijk is;
2. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
3. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 - a. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een windmolen, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
 - b. de antenne niet geplaatst wordt in gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, in natuurgebieden en in grootschalige open gebieden;
 - c. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 - d. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming de hoogte van de mast ten hoogste 30,00 m mag bedragen;
 - e. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming gelegen aan een weg, een viaduct of een verkeersknooppunt, de hoogte van de mast ten hoogste 15,00 m mag bedragen;
 - f. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen bij woningen en agrarische bedrijven, gebouwtjes ten behoeve

van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- c. tevens de in artikel 6.2 genoemde omgevingsvergunning is verleend.

7.2 Voorwaarden

De in artikel 7.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 8 Parkeren en laden en lossen

8.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

8.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, bij, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2021 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1 en 8.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of

- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 8.1 en 8.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoonst dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het Wijzigingsplan, Bourtange Dorp, Vlagtwedderstraat 93f en 93g van de gemeente Westerwolde.
Behorend bij het besluit van 12 maart 2024.

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

- 3 Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:
 - 3.4 Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist acupuncturist enzovoort
 - 3.5 Individuele praktijk dierenarts.
- 4 Kledingmakerij
 - 4.4 (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
 - 4.5 woningstoffeerderij.
- 5 Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend.
- 6 Reparatiebedrijfjes, waaronder:
 - 6.4 Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

- Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:
- timmerman, metselaars, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektricien, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij.
- Advies- en ontwerpbureaus, zoals:
- Reclame ontwerp, grafisch ontwerp en architect.
- (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
- notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.
- Overige dienstverlening, zoals:
- kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.

In ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.

- Onderwijs
- Autorijschool;
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.
- Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:
- Galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.
- Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, zoals:
- Theetuin/theeschenkerij

Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan:

- ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van dranken en kleine versnaperingen, mits hiervoor geen aparte horecaruimtes worden ingericht;
- opslag en stalling van goederen en producten, waaronder caravans, in gebouwen, opslag van gevaarlijke stoffen is uitgesloten.

De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bijgebouw bestemd voor wonen doeleinden.