

**Wijzigingsplan Landelijk gebied,
Koudehoek 4 Oudeschans**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.114
November 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	6
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	7
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1 Het plangebied	8
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	9
2.3 Het perceel zelf	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	14
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Landelijk gebied 1998	18
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem	19
4.3 Cultuurhistorie	20
4.4 Ecologie	21
4.5 Fysieke veiligheid	23
4.6 Geluid	23
4.7 Luchtkwaliteit	23
4.8 Milieuhinder	24
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	24
4.10 Watertoets	25
4.11 M.e.r.-beoordeling	25
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Toelichting op de planregels	29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

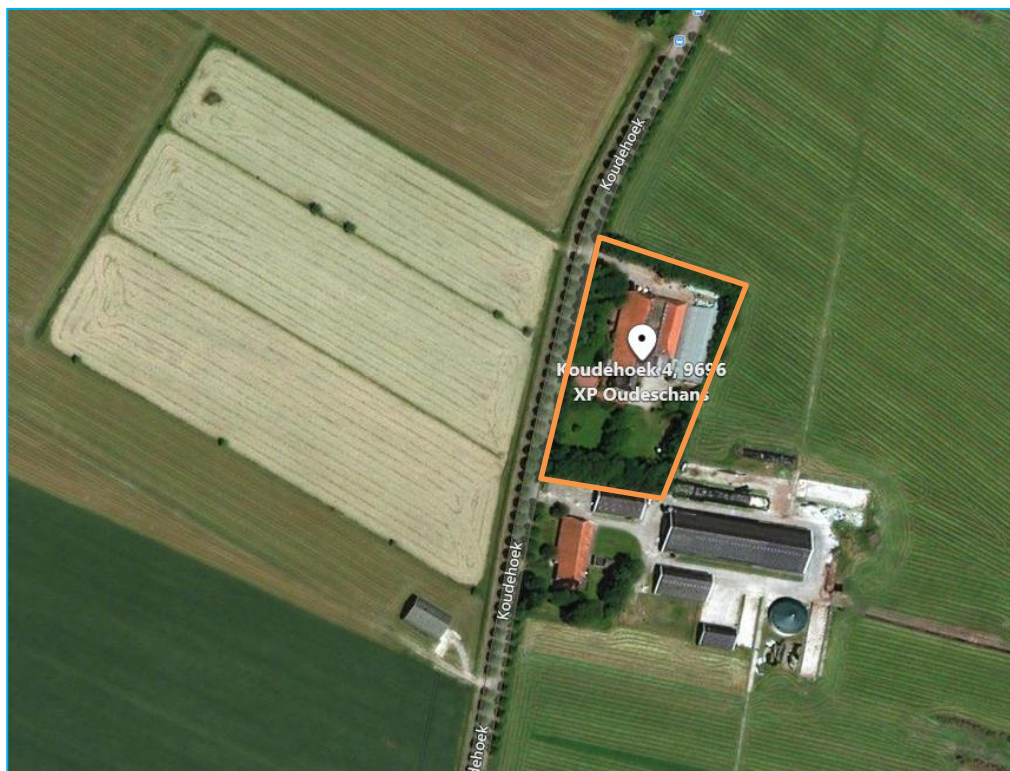
1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar een woonbestemming op het perceel Koudehoek 4 te Oudeschans, gelegen in de gemeente Westerwolde.

1.2 Aanleiding

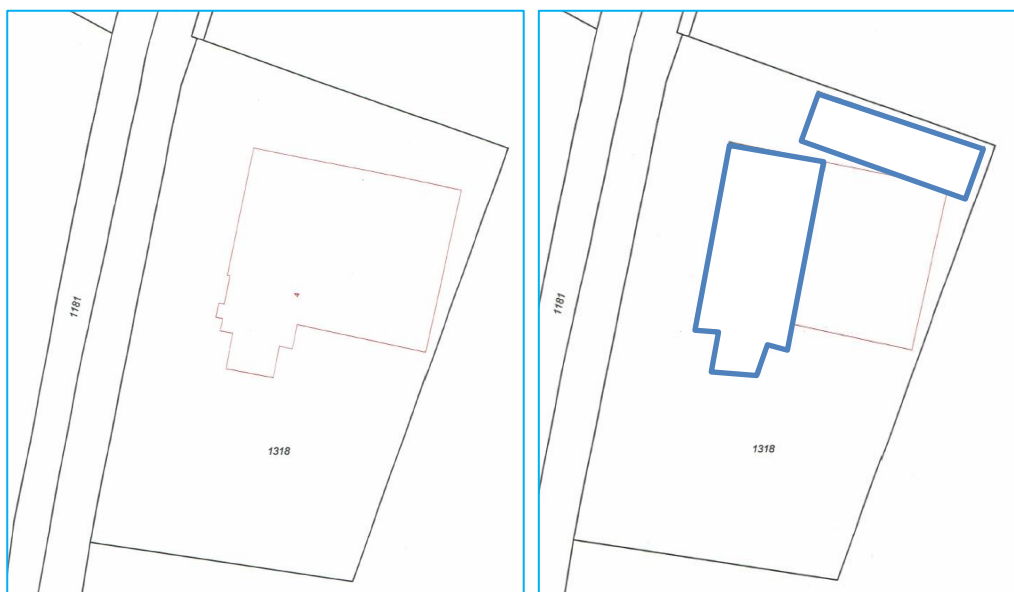
Het perceel Koudehoek 4 te Oudeschans kent in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming met bijbehorend bouwvlak. De bestemde agrarische bedrijvigheid is op het perceel niet meer aanwezig. De woning is verkocht waarbij de bestemming dient te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Hieronder zijn een luchtfoto en enkele foto's van de ter plaatse aanwezige bebouwing te zien.





Verder is het de bedoeling dat binnen enkele jaren een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en deels herbouwd wordt, dit omdat de huidige staat van de bebouwing niet meer optimaal is te benoemen. Het bestaande voorhuis zal blijven staan, deze is bouwkundig gezien nog van voldoende niveau. Op onderstaande weergave is de bestaande situatie te zien en de beoogde nieuwe situatie na sloop.



Links de bestaande situatie en rechts de beoogde toekomstige situatie. De te bouwen schuur aan de bovenzijde van het perceel betreft de herbouw van de schuur die op onderstaande luchtfoto is weergegeven binnen het oranje kader. Deze zal worden verplaatst naar de noordkant van het perceel om zodoende 'ruimte' en 'doorzicht' te realiseren op het perceel.



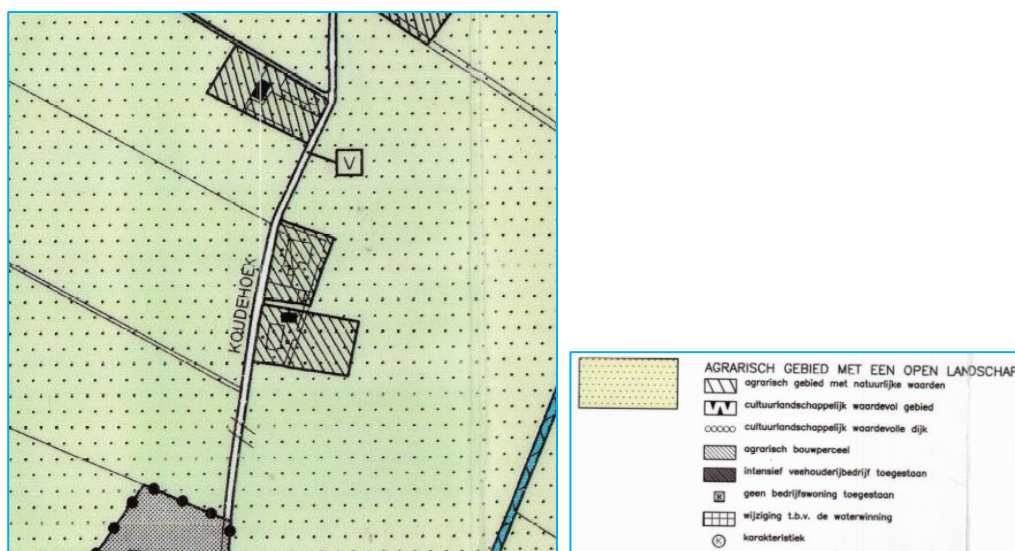
Op dit moment is aanwezig qua bebouwing circa 2730 m² en in de toekomstige situatie zal dat circa 1930 m² zijn. In de regels is bepaald dat bij toekomstige ontwikkelingen de bestaande oppervlakte aanwezig mag zijn vermeerderd met nog eens maximaal 20%

aan oppervlakte. De gewenste ontwikkeling past daarmee binnen de regels aangezien er sprake zal zijn van een vermindering van bebouwd oppervlakte.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming Agrarisch gebied met een open landschap en een aanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Het pand is verder niet aangemerkt als 'karakteristiek' of 'monumentaal' vanuit het geldende bestemmingsplan. Wel is vanuit de gemeente aangegeven dat het bestaande voorhuis als een karakteristiek pand wordt gezien. Vanwege deze reden is in voorliggend wijzigingsplan het voorhuis voorzien van een aanduiding 'karakteristiek' met de daarbij behorende regels.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het wijzigen naar een woonbestemming mogelijk maakt. In paragraaf 3.3.1 (gemeentelijk beleid) is nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden.



Om het wonen 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 Koudehoek 4 te Oudeschans ligt in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van Oudeschans vanuit een groter perspectief.

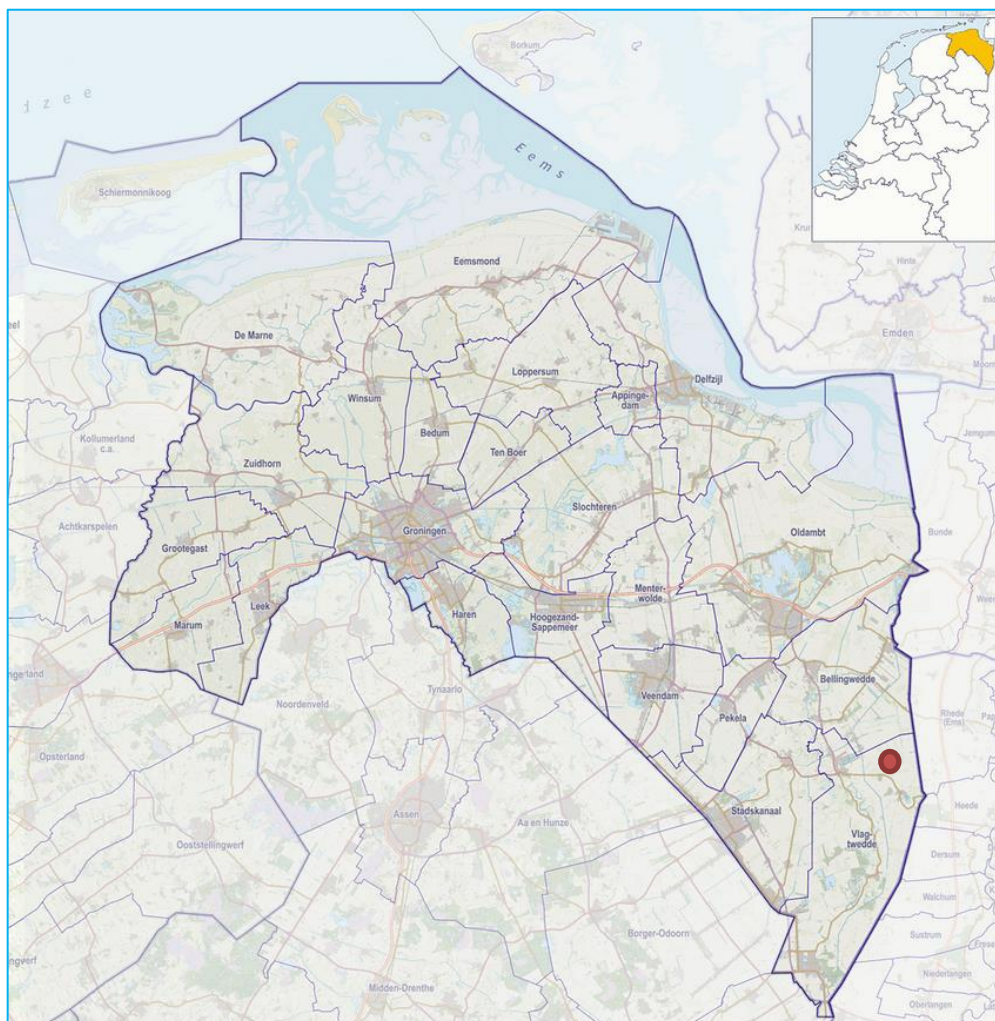


Fig 2.1: Nederland, Provincie Groningen en ligging Oudeschans in één oogopslag.

Historie Oudeschans

Oudeschans (Gronings: Olscha(a)nze), vroeger Bellingwolderschans genoemd, is een dorp in de gemeente Westerwolde. Het dorp ligt in het overgangsgebied tussen de streken Westerwolde en Oldambt in de provincie Groningen. Oudeschans is een beschermd dorpsgezicht.

De eerste bewoning op de plaats van Oudeschans ontstond toen in het midden van de 16e eeuw een zijkanaal werd aangelegd in de Westerwoldse Aa. In 1593 legde graaf Willem Lodewijk van Nassau-Dillenburg rond het zijkanaal een vesting aan. Deze schans die toen aan de Dollard lag, werd aanvankelijk de Bellingwolderschans genoemd, maar na aanleg van de Nieuweschans in 1628 kwam meer en meer de naam Oudeschans in zwang.

In 1657 werd Spitland ingedijkt waardoor de schans niet langer bij de Dollard lag. Bovendien werd de loop van de Westerwoldse Aa verlegd, zodat die niet meer door de vesting en het inmiddels ontstane dorp liep maar door de grachten eromheen.

In 1672, tijdens de Hollandse Oorlog, waren er veel gevechten rond het dorp. Eerst werd de Oudeschans veroverd door de troepen van de bisschop van Münster Bernard von Galen. Daarop werd de schans weer heroverd voor de stad Groningen door Carl von Rabenhaupt.

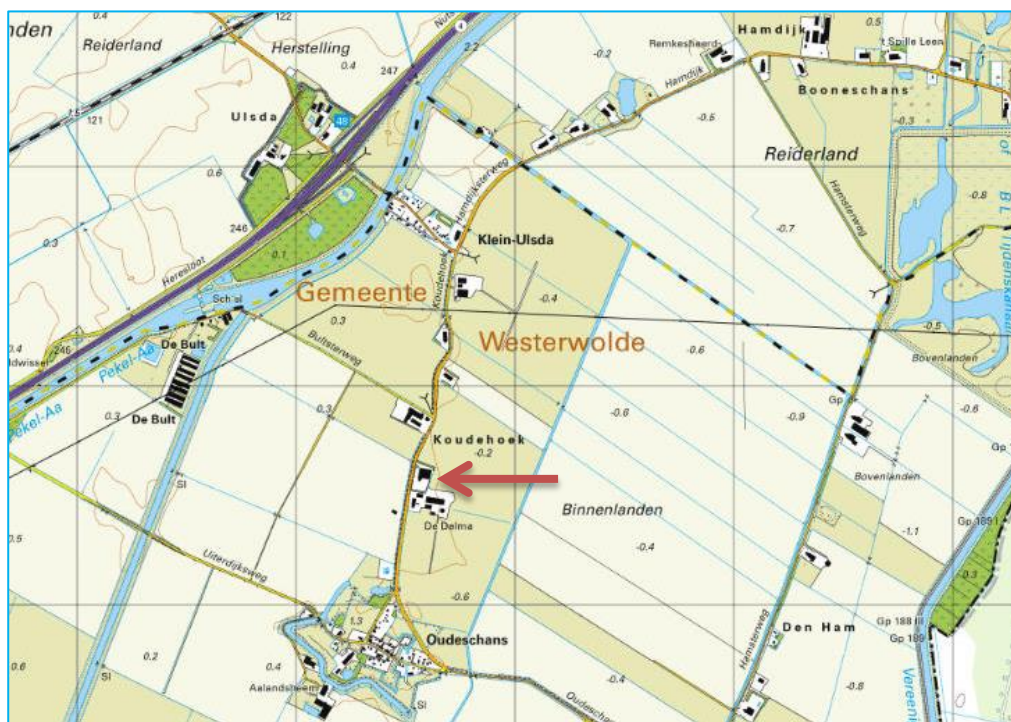
In de 18e eeuw werd de vesting verwaarloosd en in 1814 werd de schans bij Koninklijk Besluit uit de 2e Linie van de Eems opgeheven en werd deze ontmanteld. Tijdens de ruilverkavelingen na de Tweede Wereldoorlog werd de Westerwoldse Aa recht getrokken en 700 meter naar het westen verlegd waardoor de grachten niet meer in verbinding stonden met deze waterloop.

Aan het eind van de twintigste eeuw werden de resten van de schans duidelijker herkenbaar gemaakt waardoor het karakter van oude vestingplaats weer werd versterkt.

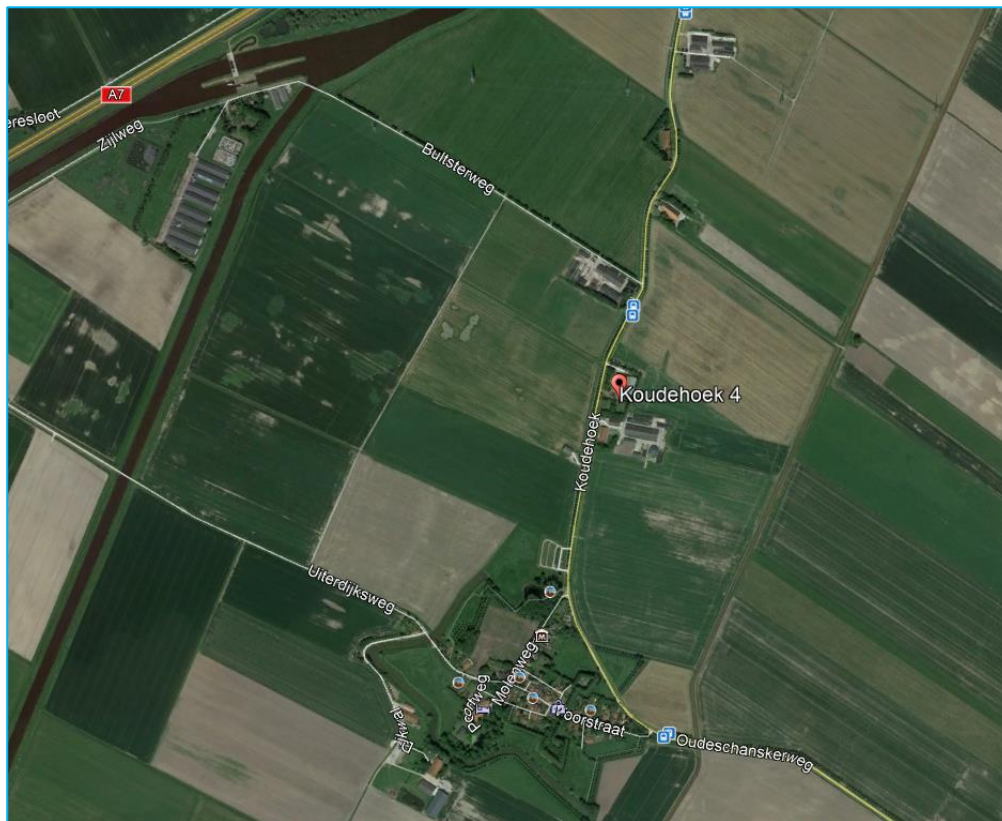
De Garnizoenskerk van Oudeschans werd in 1628 gebouwd. In 1772 is de kerk verplaatst en is er aan de noordkant een pastorie tegenaan gebouwd. In het dorp herinnert verder een vestingsmuseum aan het militaire verleden.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de weg de Koudehoek, deze weg verbindt Oudeschans met Klein Ulsda en de weg volgt later de grens tussen Nederland en Duitsland richting Bad Nieuweschan. De afstand van het perceel tot aan Oudeschans bedraagt circa 500 meter.



De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.

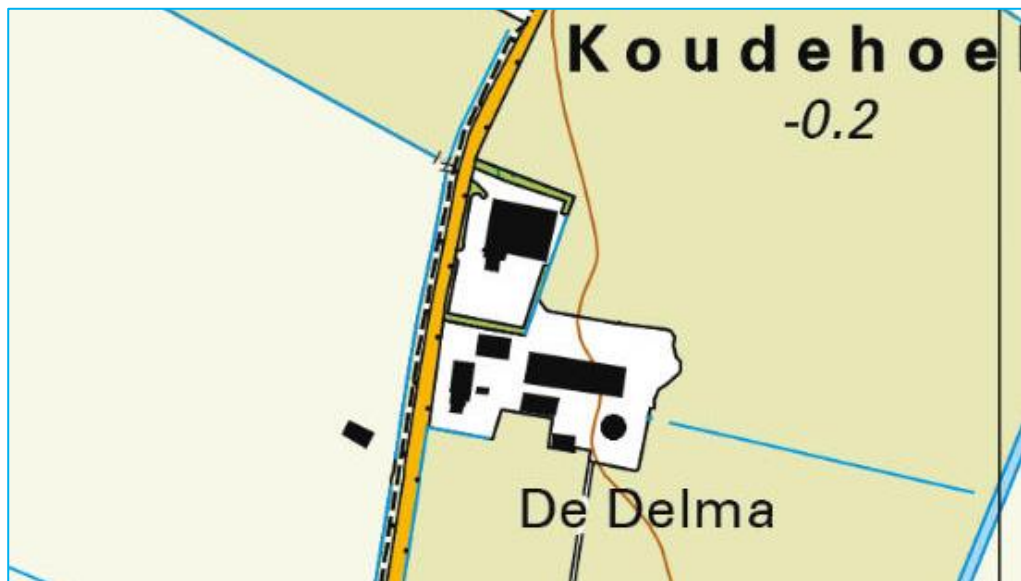


2.3 Het perceel zelf

Het perceel Koudehoek 4 t Oudeschans is kadastraal bekend Gemeente Bellingwolde, sectie K nummer 1318. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 10.456 m². De op het perceel staande boerderij is gebouwd rond 1855. Op het perceel is bebouwing aanwezig. Het betreft hier een boerderij van het type 'Oldambster'. De Oldambster boerderij is een boerderijtype, dat vooral in het Oldambt in het oosten van de provincie Groningen voorkomt. Bij dit type boerderij zijn het woonhuis en de schuur in elkaars verlengde gebouwd. Dit boerderijtype valt in de hoofdgroep Noordelijke huisgroep.

Op de hierna weergegeven luchtfoto en foto's van ter plaatse wordt een goede indruk gekregen van de aanwezige bebouwing op het perceel.

Het perceel is verder voorzien van een forse groene aankleding, deze blijft ook bestaan. De te bouwen schuur zal worden gebouwd 'aan de binnenkant' van het bestaande groen dat zich langs de noordrand van het perceel bevindt. Deze te verplaatsen schuur wordt qua noklijn anders gebouwd dan de manier waar deze nu is geprojecteerd op het perceel. Deze verandering van nokrichting past in de lokale bebouwingsstructuur als het ten zuiden gelegen perceel meegenomen wordt in deze beoordeling van de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige structuur omdat bij dat agrarisch perceel ook bijgebouwen qua nokrichting anders zijn geprojecteerd dan de oorspronkelijke boerderij getuige onderstaande weergave.



Waar mogelijk zal juist ook nieuw groen worden aangebracht omdat de huidige kwaliteit van het aanwezige groen slecht is, hierover heeft de eigenaar in 2017 nog uitvoerig gesproken met het Gronings Landschap.





Het plan is nu om deze agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met behoud van de bebouwing op het perceel. In de toekomst wordt er voorzien in de sanering van een deel van de bebouwing en het herbouwen ervan en de verplaatsing van de werktuigenberging naar de noordkant van het perceel.

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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een wijzigingsplan 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 agrarische bedrijfsbestemming 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 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) 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 bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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

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

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

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de

totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwuimte' 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 versie van februari 2019 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 nieuwbouwuimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning al werd gewoond) naar een reguliere woonbestemming. De bestemmingswijziging is niet in strijd met dit artikel.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse deels sprake is van een karakteristiek gebouw zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen van toepassing.

Artikel 2.9.1 Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied gelegen buiten het aardbevingsgebied, stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in ieder geval een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.
3. Het in het tweede lid bedoelde vergunningstelsel bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw.
4. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 - a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 - b. van inpandige delen van een gebouw;
 - c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 - d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen; of
 - e. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd.

Artikel 2.9.2 Rechtstreeks werkende regel aardbevingsgebied

1. Tot het tijdstip dat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 2.9.1 of bij het ontbreken van een bestemmingsplan, is het verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk te slopen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 1. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 2. van inpandige delen van een gebouw;
 3. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 4. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
 5. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd;
 6. van een gebouw dat volgens een in het kader van artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening verricht onderzoek of - vooruit lopend daarop - een advies van een deskundige niet karakteristiek is;
 7. van een gedeelte van een karakteristiek gebouw waarbij de karakteristieke hoofdvorm volgens het advies van een deskundige niet onevenredig wordt aangetast.
3. In afwijking van het eerste lid kan voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristiek gebouw - met toepassing van artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder c, gelezen in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.6. van het Bor - een omgevingsvergunning worden verleend als deugdelijk wordt

onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels als bedoeld in artikel 2.9.1

In dit wijzigingsplan wordt slechts voorzien in een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. Een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, is via de planregels geborgd.

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 voorzien in een wijziging van de agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen' waarbij gewoond 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 bestemming agrarisch bedrijf wordt nu van het perceel afgehaald. Op basis van de regels van het wijzigingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen, wel op termijn van vervangende nieuwbouw (wel deels op een andere plek op het perceel) waarbij uiteindelijk minder m² aan bebouwing op het perceel over blijft.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Landelijk gebied 1998

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 5.6 een wijzigingsbepaling opgenomen die als volgt luidt:

5.6 Wijzigingsbevoegdheden

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

Bij het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen kunnen functieveranderingen worden toegestaan. De aard van de toe te laten functieverandering zal via de volgende stappen worden benaderd:

- Eerst wordt nagegaan of niet een gebruik ten behoeve van de gebiedseigen functies mogelijk is, bijvoorbeeld als agrarische nevenbedrijf, een agrarisch dienstverlenend bedrijf dan wel een functie in het kader van het beheer van de natuur-, de landschaps- en/of bosbouwfunctie. De nieuwe functie dient in de oorspronkelijke bebouwing plaats te vinden;

Het pand heeft te koop gestaan, er hebben zich geen gegadigden gemeld die hier een gebiedseigen functie hebben willen beginnen. Schijnbaar hebben zich geen kopers gemeld die hier een bedrijfsvoering in willen gaan voortzetten die gebiedseigen is of zou zijn.

- Vervolgens komt de woonfunctie in aanmerking. De woonfunctie dient te worden gevestigd in het oorspronkelijk hoofdgebouw;

Het wonen vindt plaats in het oorspronkelijke hoofdgebouw.

- In de laatste stap wordt bekeken of er niet-agrarische bedrijfsfunctie aanvaardbaar is. Het dient in principe (...).

De vestiging van een nieuwe functie in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal verder worden getoetst aan de volgende aspecten:

- Handhaving van het (karakteristieke) boerderijpand of andere bouwvorm als landschappelijke verschijningsvorm is uitgangspunt;

Het pand is niet karakteristiek en/of beeldbepalend.

- Het dient te gaan om bedrijven die geen sterke verkeersaantrekkende werking hebben, dan wel veel zwaar verkeer genereren;

Er wordt niet voorzien in nieuwe bedrijvigheid.

- De functieverandering mag geen beperkingen veroorzaken voor de bedrijfsvoering in de directe omgeving;

In paragraaf 4.7 is verwoord dat er geen beperkingen zijn voor eventuele bedrijfsvoeringen in de omgeving.

- Bedrijvigheid die inbreuk maakt op landschaps- of natuurwaarden zal niet dan wel slechts onder voorwaarden inzake de inpassing in het landschap worden toegestaan;

Er komt geen bedrijvigheid en derhalve is dit aspect niet van toepassing

- Er mag geen negatieve invloed ontstaan op het milieu, in het bijzonder de kwaliteit van bodem en grond- en oppervlaktewater.

Er wordt straks 'slechts' gewoond ter plaatse, dit geeft geen negatieve invloed op het milieu.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

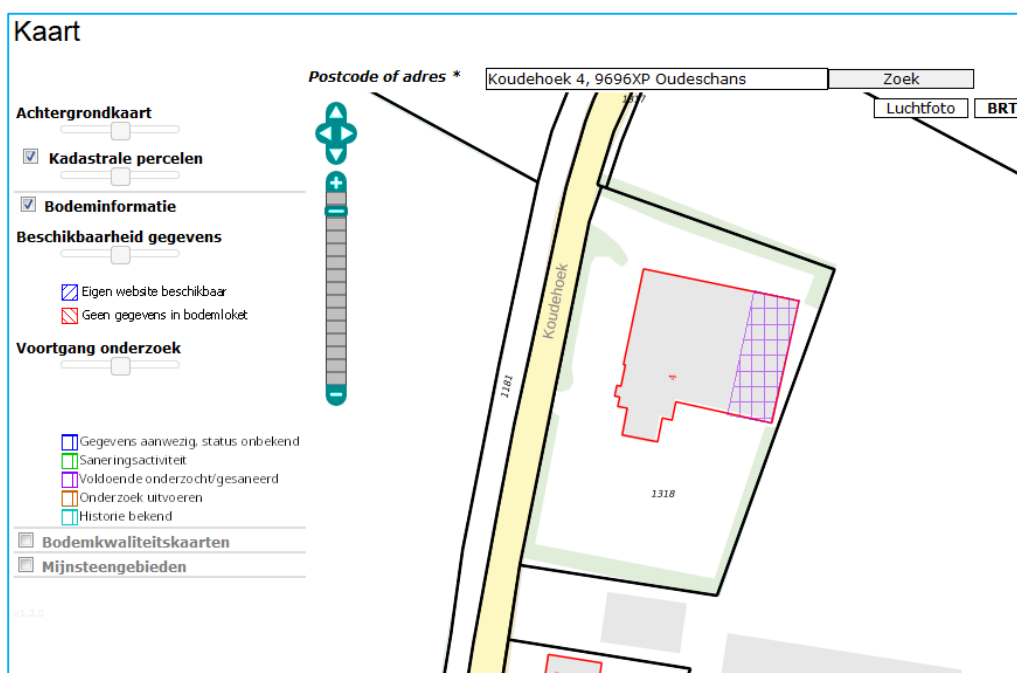
Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

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 voormalig agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft recente gegevens voor een deel van de voormalige ‘deelruimte’ en deze is voldoende onderzocht. Een aanvullend/nieuw (verkenkend) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning (boerderij) werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte.



4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het gebouw of de omgeving is niet aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'. Er is ter plaatse geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het onderdeel cultuurhistorie. Wel krijgt het voorhuis van de boerderij op basis van dit wijzigingsplan een aanduiding 'karakteristiek' met de daarbij behorende regels waardoor dit voorhuis niet zondermeer gesloopt kan worden.

4.4 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.

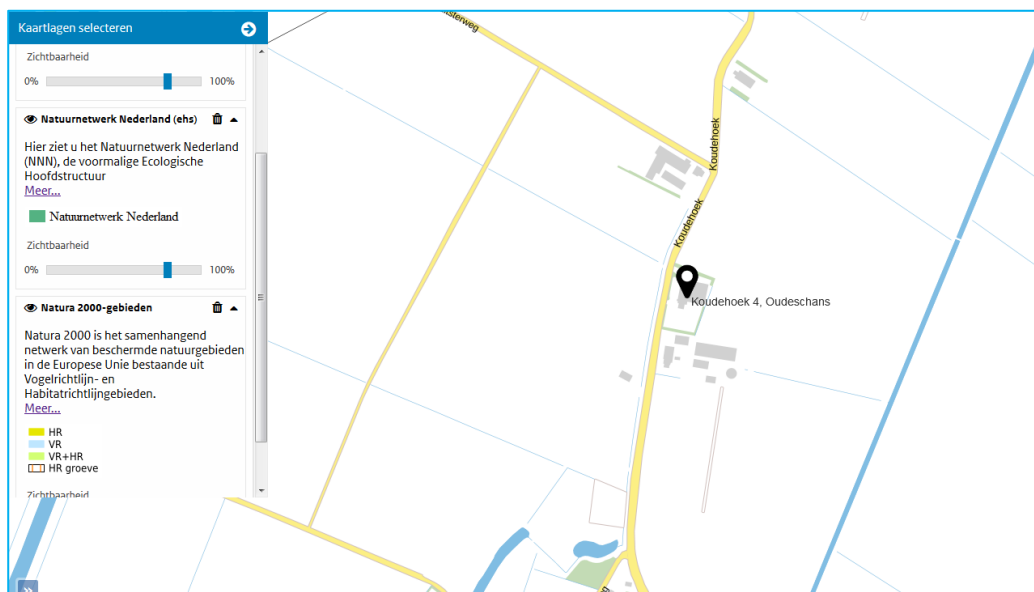
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

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 vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen 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. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

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 ten behoeve van dit wijzigingsplan geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Indien in de toekomst de bebouwing deels wordt gesloopt zal op dat moment een ecologische beoordeling plaatsvinden. Ook in pandig zijn geen verbouwingen nodig, er zal in het bestaande woonhuis worden gewoond.

Het perceel gebruiken ten behoeve van voorgenomen woonbestemming gaat 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.

4.5 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. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, omdat de voormalige boerderij (bedrijfswoning) nu gaat worden gebruikt als reguliere woning en als zodanig nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Nader onderzoek naar veiligheid is niet nodig. Ook een check op de risicokaart van Groningen laat zien dat in nabijheid van het perceel geen (Bevi)-inrichtingen, buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. zijn gelegen, die van nadelig invloed op het plangebied kunnen zijn. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 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 geluidsgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen 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.

4.7 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 bestemming Bedrijf naar Wonen

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.

4.8 Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Bij dit plan wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

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

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

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

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin voornamelijk woningen voorkomen en agrarische bedrijven.

Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een actief gemengd agrarisch bedrijf. Hier wordt zowel akkerbouw bedreven als ook wordt hier melkvee gehouden. In de VNG uitgave geldt voor het "fokken en houden van rundvee" (SBI-code 0141, 0142) een minimale bedrijfsafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. De maatgevende afstand wordt bepaald door het hinderaspect geur. Echter is de woning reeds aan te merken als een bestaande woning en daarmee bestaande geurgevoelige functie. De woning blijft ook in de nieuwe situatie op dezelfde plek staan. Er is geen sprake van te verwachten (extra) hinder.

4.9 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.

4.10 Watertoets

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

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).

Op 10 april 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

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

4.11 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.

Vooroverleg

De provincie Groningen heeft per brief van 13 augustus schriftelijk gereageerd op het voorontwerp-wijzigingsplan Koudehoek 4 te Oudeschans. De brief is als bijlage bij het ontwerp-wijzigingsplan gevoegd.

Als gevolg van de vooroverlegreactie is het voorhuis Koudehoek 4 voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en zijn de daarbij behorende beschermingsregels ingevoegd in het ontwerp-wijzigingsplan. Tevens zijn de regels zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening in de artikelen 2.13.3, tweede lid onder c en d verwerkt in het ontwerp-wijzigingsplan. Verder is in de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan nader ingegaan op het waarom van het bouwen van de schuur aan de noordkant van het perceel in een afwijkende nokrichting en is bij het onderdeel Wet natuurbescherming aangegeven dat er voor voorliggend wijzigingsplan geen ecologisch onderzoek nodig is op dit moment. Tevens is als bijlage de bestemming 'Wonen' toegevoegd vanuit het geldende bestemmingsplan.

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 Bestemmingsplannen (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 bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal bestemmingsplan 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 'Koudehoek 4 te Oudeschans' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vorm gegeven.

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

7.2 Toelichting op de planregels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan. De bestemming Wonen is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Projectgegevens

Project : Koudehoek 4 te Oudeschans
Projectnummer : RB 30.114
IMRO : NL.IMRO.1950.wz1905-on01
Versie : 01
Datum : November 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl