

**Wijzigingsplan Kiel-Windeweer,
Dorpsstraat 302**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	De heer Mulder
Rapportnummer:	RB 30.333
Datum vrijgave:	27 februari 2024
Opsteller:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK
1.1	Aanleiding
1.2	Planologisch kader
1.3	Doel.....
1.4	Verantwoording.....
1.5	Leeswijzer
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED
2.1	Het plangebied.....
2.2	Het plangebied in zijn omgeving.....
2.3	Het voorgenomen bouwplan.....
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER
3.1	Rijksbeleid.....
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking
3.2	Provinciaal beleid.....
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Groningen.....
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV)
3.3	Regionaal beleid
3.3.1	Interprovinciale woondeal regio Groningen – Assen
3.4	Gemeentelijk beleid
3.4.1	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied
3.4.2	Woonvisie.....
3.4.3	Welstandsnota.....
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN
4.1	Archeologie
4.2	Cultuurhistorie
4.3	Bodem.....
4.4	Ecologie
4.4.1	Gebiedsbescherming
4.4.2	Soortenbescherming
4.5	Externe en fysieke veiligheid
4.6	Geluid.....
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....
4.8	Luchtkwaliteit
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren
4.10	Watertoets.....
4.11	M.e.r.-beoordeling.....
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....
5.1	Economische uitvoerbaarheid
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING
6.1	Algemeen.....
6.2	Toelichting op de verbeelding.....
6.3	Toelichting op de regels.....
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....

6.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	35
6.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	39
6.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....</i>	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

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.

Initiatiefnemer heeft plannen om op het perceel Dorpsstraat 302 te Kiel-Windeweer een nieuwe woning te bouwen. Op dit perceel ligt momenteel geen passende woonbestemming. Het perceel is momenteel in gebruik als gras-/weiland en gelegen tussen twee bestaande woningen Dorpsstraat 300 en 304. De gemeente Midden-Groningen heeft bij principeverzoek aangegeven medewerking te willen verlenen na vaststelling van het wijzigingsplan.



Fig. 1.1: Weergave van indicatieve ligging van het plangebied gelegen tussen twee bestaande woningen aan de Dorpsstraat te Kiel-Windeweer.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar een bestemming 'Wonen' op het perceel. In het geldend bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het voorliggende wijzigingsplan regelt het planologisch kader om de bouw van deze woning mogelijk te maken.

1.2 Planologisch kader

Het perceel Dorpsstraat 302 te Kiel-Windeweer is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is op 23 augustus 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer vastgesteld. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'.

In deze bestemming is per bedrijf 1 bedrijfswoning toegelaten, tot een oppervlak van 150 m².

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten en (agrarische) bedrijfsbebouwing, voor zover ze gebouwd worden binnen een bouwvlak. Verder zijn de gronden bestemd voor de bescherming van de herkenbaarheid van het veenkoloniale verkavelingssysteem, ter plaatse van de aanduiding 'overig - veenkoloniaal gebied'.

De gewenste nieuwe woning voorziet niet in een bedrijfswoning. Bovendien is geen bedrijf en bouwvlak op het perceel aanwezig.

Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde - Karakteristieke bebouwing', en de gebiedsaanduidingen 'dorpsgebied', 'veenkoloniaal gebied' en de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

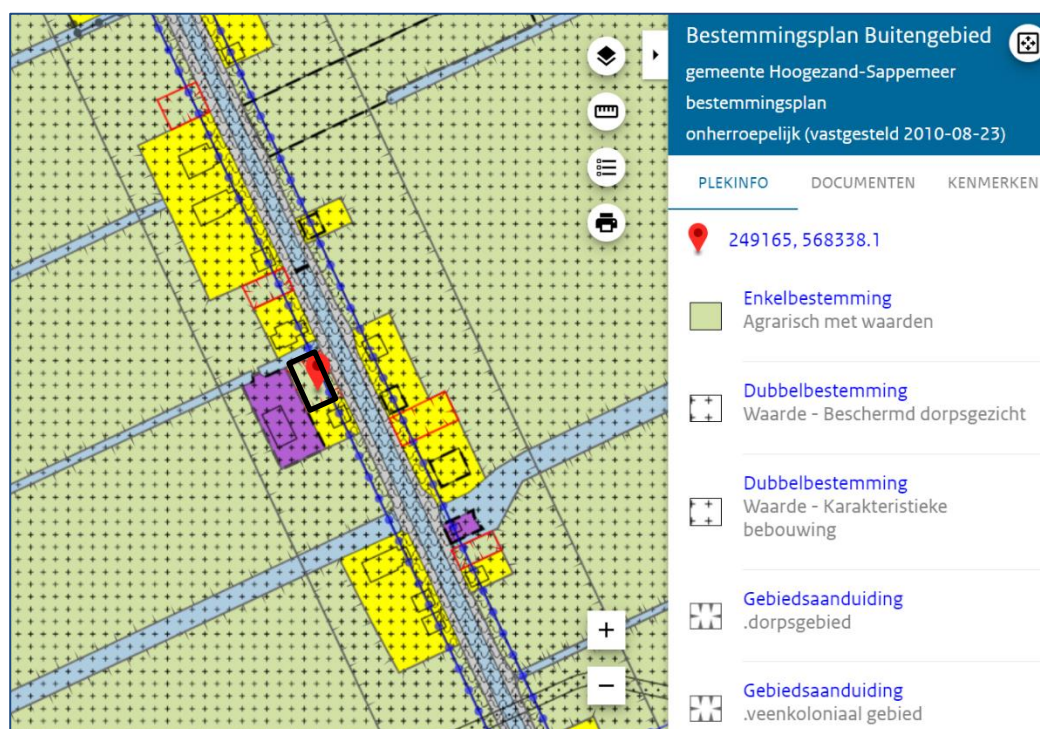


Fig. 1.2: Weergave van de ligging van het plangebied in het zwarte kader (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 29.1 onder c. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders de vestiging van woonfunctie(s), ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' onder de voorwaarden mogelijk is te maken.

Paragraaf 3.2 gaat nader in op de gestelde voorwaarden. Met dit plan worden de regels in artikel 17 (Wonen) van kracht. Het voorliggende wijzigingsplan regelt het planologisch kader om de bouw van deze woning mogelijk te maken.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 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 uitvoerbaarheid centraal. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan behandeld.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Kiel-Windeweer is een dorp in de gemeente Midden-Groningen in de Nederlandse provincie Groningen. Hieronder een indicatieve weergave van de ligging van De Wilp.

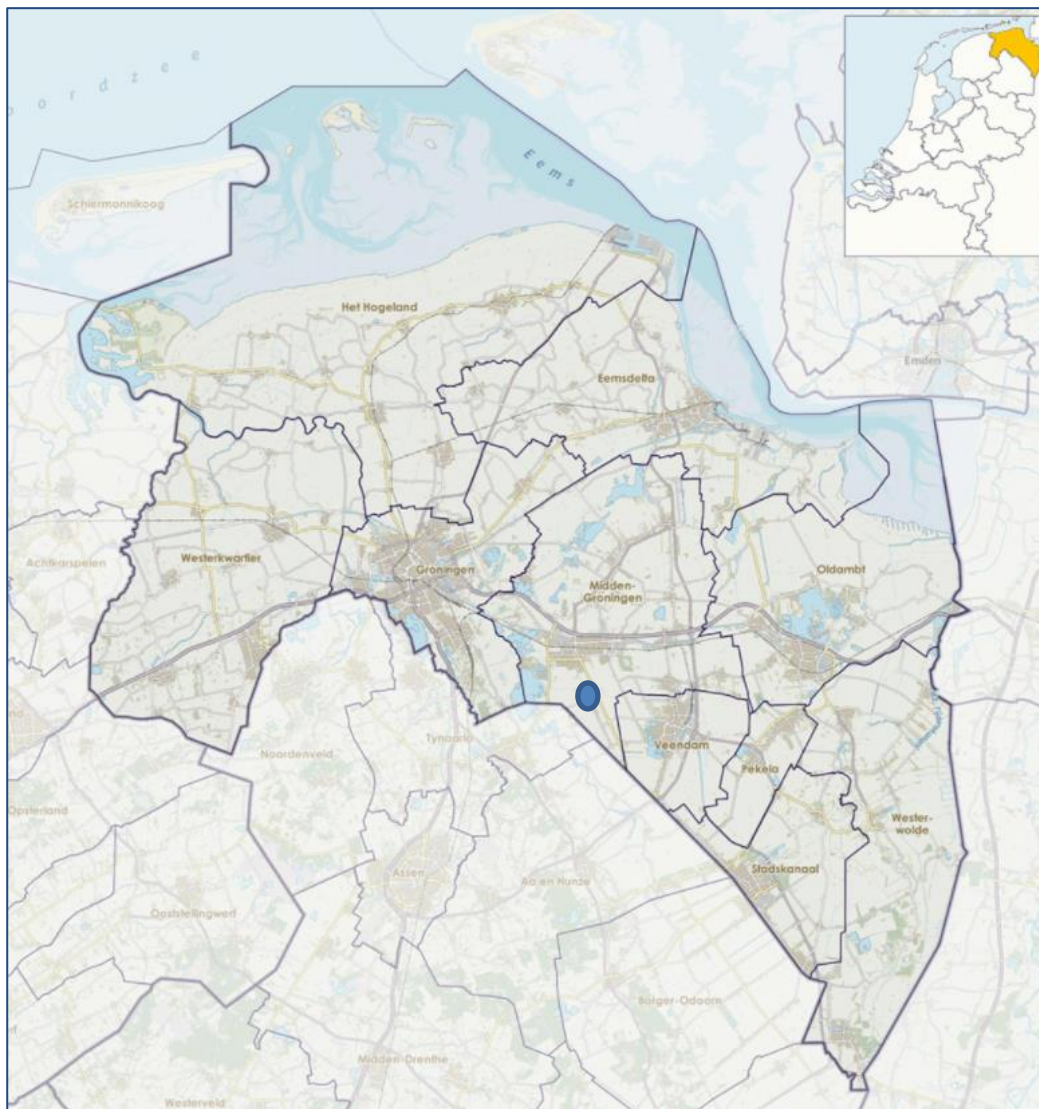


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Kiel-Windeweer in één oogopslag.

Historie

Tot omstreeks 1600 bestond de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer voornamelijk uit een onbegaanbaar en verlaten hoogveengebied, het Oostermoer. Dit strekte zich vanaf de Hondsrug in oostelijke richting uit tot het Bourtanger Moeras, dat grotendeels in Duitsland lag.

Vanaf de eerste decennia van de 17e eeuw werd een begin gemaakt met de grootschalige en systematische afgraving van het Oostermoer om aan de steeds groter wordende vraag naar de brandstof turf te kunnen voldoen. Om het hoogveen begaanbaar te maken, droog te leggen en vervolgens af te graven was de aanleg van

een kanalenstelsel nodig. Begonnen werd met de aanleg van een oost-west as - het Winschoterdiep - dat het hoofddiep vormde. Vanaf het hoofddiep werden diepen het veen in gegraven. ten behoeve van de afwatering werden dwars op het diep op vaste afstanden wijken gegraven waarover de afgestoken turf werd afgevoerd.

Kiel-Windeweer

De naam is een samenvoeging van de namen van De Kiel en het ten zuiden daarvan gelegen Windeweer, die aan elkaar zijn vastgegroeid. Kiel-Windeweer ontstond halverwege de zeventiende eeuw als nederzetting langs het Kioldiep (vroeger 'Kielsterdiep' respectievelijk 'Hoofddiep van Windeweer' genoemd), dat in het kader van de turfwinning is aangelegd als zijkanaal van het Winschoterdiep en doorloopt naar het Grevelingskanaal. Na het afgraven van de turf werd de ondergrond door de stad Groningen uitgegeven als landbouwgrond.

Kiel-Windeweer is ongeveer 100 meter breed en acht kilometer lang. Het is een voorbeeld van de duidelijke lintvorm zoals Groninger veenkolonies die kennen. Alleen waar de Zuidlaarderweg het diep kruist is het dorp iets breder. Het Kiel(ster)diep was oorspronkelijk de belangrijkste transportroute van en naar het dorp. Nu is dat de Kielsterachterweg (de provinciale weg N385). Nadat de beroepsvaart in 1973 stopte werden enkele bruggen vervangen door dammen. In 2008 is ten behoeve van de pleziervaart de doorvaart hersteld met deels nieuwe bruggen en sluizen. De schepen maken gebruik van de schutsluis te Kiel-Windeweer uit 1908, die zijn huidige vorm kreeg in 1927.

Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer omvat globaal gezien het gehele dorp Kiel-Windeweer. Dat wil zeggen het gedeelte van het Kielsterdiep vanaf de voormalige splitsing met het gedempte Nieuwe Compagniesterdiep in het noorden tot aan het verbindingskanaal naar Annerveenschekanaal in het zuiden en de aan weerszijden van het hoofddiep gelegen bebouwing en landerijen tot op een afstand van 625 meter uit de as van het Kielsterdiep.

De kaart laat in groen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht zien.

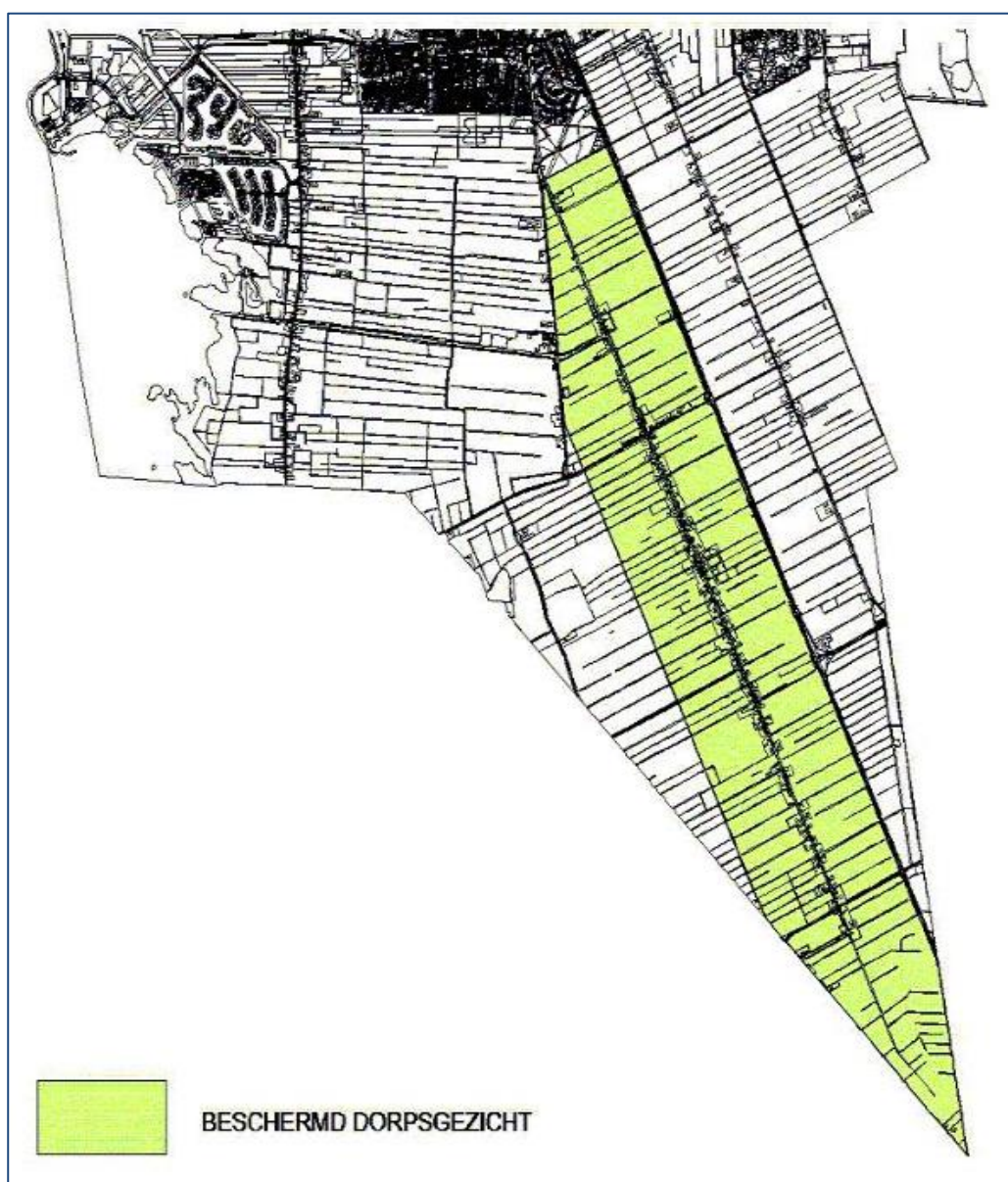


Fig. 2.2: Een weergave van de contouren en ligging van het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied is gelegen in aan de doorgaande weg, aan de Dorpsstraat in Kiel-Windeweer. Het plangebied is gelegen tussen twee bestaande woningen (Dorpsstraat 300 en 304). Rondom het plangebied zijn overwegend andere woonfuncties gelegen en agrarische gronden met verspreid enkele (agrarische) bedrijven. In westelijke richting is achter het plangebied een bestaande schuur gelegen. Deze schuur heeft een bedrijvenbestemming met als doel om de bestaande opslag ter plaatse positief te bestemmen. Ter plaatse is alleen opslag voor de toegelaten bedrijven toegelaten en geen verdere bedrijfsactiviteiten.



Fig. 2.3: Een weergave van het plangebied gelegen tussen twee bestaande woonpercelen.



Fig. 2.4: Weergave van de bestaande woning Dorpsstraat 304 met rechts de vrij liggende kavel als plangebied voor dit wijzigingsplan. Op de achtergrond is een bestaande schuur gelegen.



Fig. 2.5: Weergave van het plangebied (t.p.v. de opslag van materiaal) op het perceel naast Dorpsstraat 304.

2.3

Het voorgenumen bouwplan

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Voor deze woning is een concreet bouwplan opgemaakt. Onderstaande weergaven geven een impressie van de beoogde woning weer en de situering daarvan op het perceel.

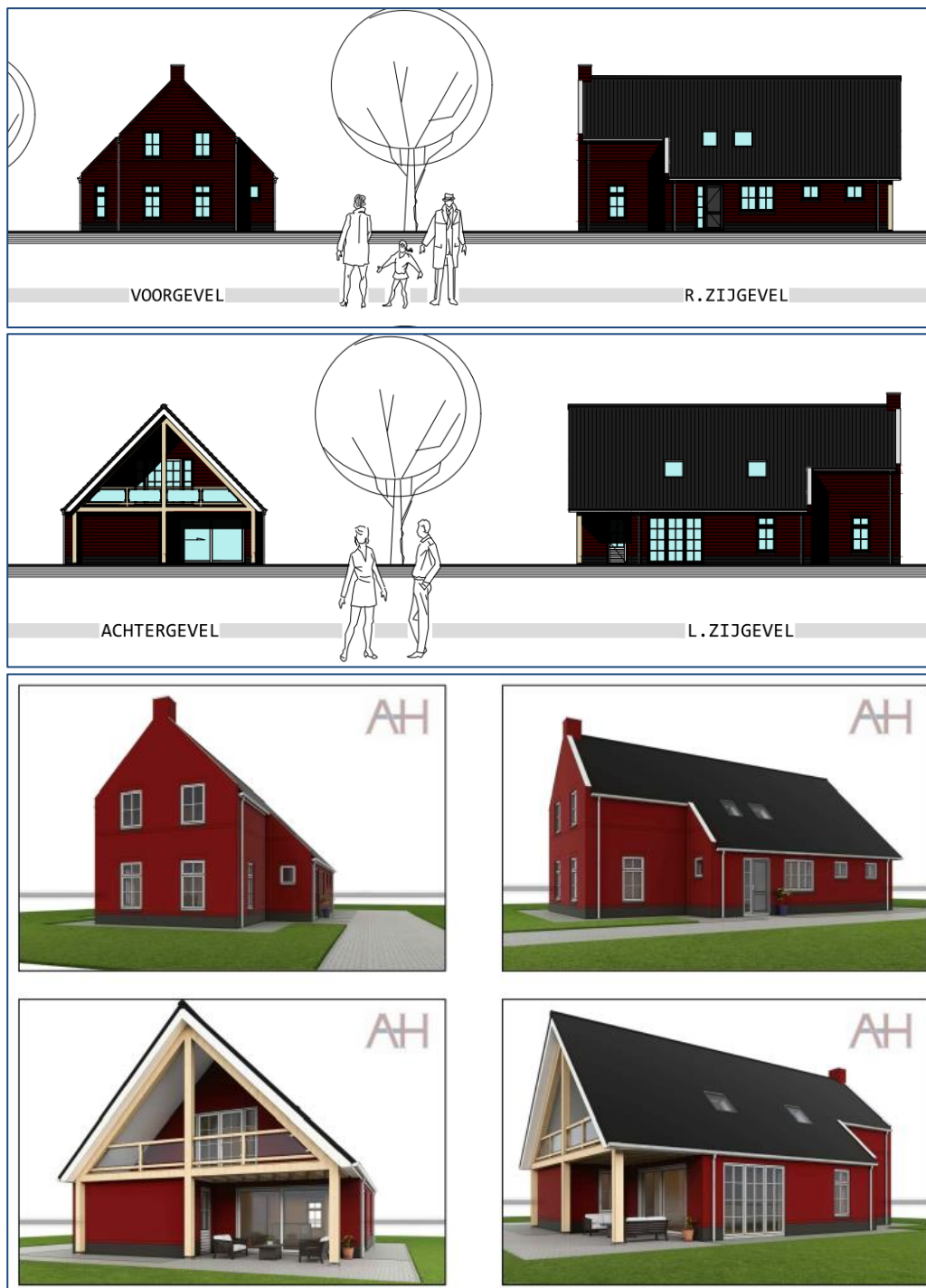


Fig. 2.6: Een weergave van de gewenste woning op het perceel.

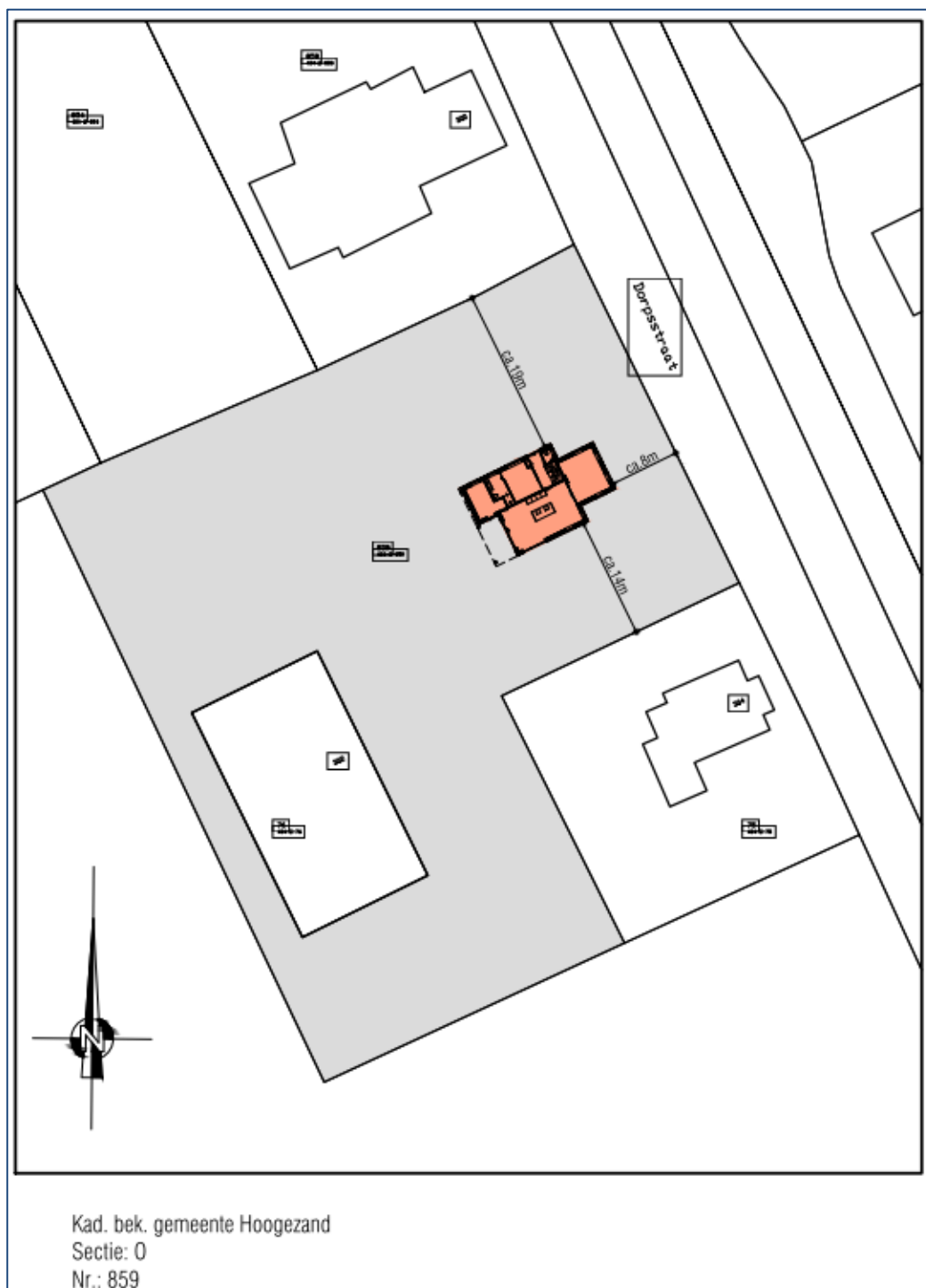


Fig. 2.7: Een weergave van de situatietekening waaruit blijkt de ligging van de nieuwe woning.

Het wijzigingsplan geeft slechts kaders voor het gebruik en de bebouwingmogelijkheden van plangebied. De definitieve bouwvraag wordt uiteindelijk (onder andere) getoetst aan dit wijzigingsplan en de gemeentelijke welstandsnota.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij een nieuwe woning op de woningvoorraad wordt toegevoegd. past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van 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 bestemmings-/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.

Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Per saldo voorziet het plan in een toename van één nieuwe woningen.

Alles overziend is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan de laddertoets achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

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

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

Woningvoorraad

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

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

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

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

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast.

Artikel 2.9.1 Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Ten aanzien van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen is in de Provinciale Omgevingsverordening het volgende opgenomen:

- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en op het buitengebied van de niet binnen het aardbevingsgebied gelegen gemeenten stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen (art. 2.9.1, lid 1).
- 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 (art. 2.9.1, lid 2).

Om hieraan te voldoen wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' opgenomen.

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1:

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

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één woning. In het geldend bestemmingsplan Buitengebied is langs het lint van Kiel-Windeweer een aantal locaties geselecteerd dat, via een wijzigingsbevoegdheid, in aanmerking komt voor woningbouw. Zo ook het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. De

aanvaardbaarheid van deze locaties is beoordeeld ten tijde van de vaststelling van het geldend bestemmingsplan Buitengebied.

Voor wat betreft de afweging op welke locaties woningbouw kan worden ontwikkeld wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied.

Conclusie is dat de voorgestelde locaties en de inrichtingsvoorwaarden voor de woningbouw, borg staan voor een optimale inpassing van nieuwe woningen in de beeldbepalende structuren van het dorp en de karakteristieke landschapskenmerken niet aantasten.

Het plan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Interprovinciale woondeal regio Groningen – Assen

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

De provincies Drenthe en Groningen hebben met het Rijk in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze Woondeal regio Groningen-Assen is een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken.

Met deze Woondeal regio Groningen–Assen worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

De provincie Groningen heeft bij het provinciale bod van 13 oktober 2022 aangegeven dat het nodig is rond de 28.500 woningen te bouwen in de periode van 2022 tot en met 2030. Het gaat daarbij om een netto toevoeging van 20.000 woningen. Van deze woningen worden netto 16.000 woningen toegevoegd in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen. Deze aantallen zijn gebaseerd op de Verstedelijkingsstrategie, de planningslijsten van de gemeenten, en (voor de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Het Hogeland en Midden-Groningen) op bilaterale afspraken tussen provincie en gemeenten. Om deze opgave te realiseren is ondersteuning van het Rijk op de kritische succesfactoren nodig.

Ook de gemeente Midden – Groningen vormt dus onderdeel van deze woondeal. Er is dus ook in de gemeente Midden-Groningen ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. De bouw van de woning in voorliggend plan past binnen de kaders van het bouwen van meer woningen binnen de Provincie Groningen als geheel als ook binnen de gemeente Midden – Groningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied*

Het gemeentelijk beleid voor de locatie is neergelegd in het geldend bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 23 augustus 2010). In het bestemmingsplan is in artikel 29.1 onder c. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders de vestiging van woonfunctie(s), ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' onder de voorwaarden mogelijk is te maken.

Aan die wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Hierna wordt getoetst of aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Ter plaatse van genoemde aanduidingen de woningen uitsluitend mogen worden opgericht, indien wordt voldaan aan de desbetreffende normen van de Wet geluidhinder of een verleende hogere waarde (art. 29.1, lid c, onder 1)
 - Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Hierdoor hoeft geen hogere waarde verleend te worden. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.6.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' meerdere woningen per hoofdgebouw kunnen worden toegestaan, mits het hoofdgebouw de uiterlijke verschijningsvorm van één woning heeft (art. 29.1, lid c, onder 3, 1e sub)
 - Per bouwvlak is één woning voorzien.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot realisatie van meer dan 19 woningen (art. 29.1, lid c, onder 3, 2e bolletje)
 - Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning. Na de vaststelling van het moederplan is beperkt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het aantal van 19 nieuwe woningen wordt niet overschreden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen in Artikel 17 Wonen van toepassing zijn (art. 29.1, lid c, onder 3, 3e bolletje).
 - In het voorliggend wijzigingsplan zijn de regels van deze bestemming (Wonen) onverkort van toepassing verklaard.

Uit het voorgaande blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast geldt voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing'. Op grond daarvan mag alleen worden gebouwd als dat verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de beschreven karakteristieke waarden en er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht aan het bebouwingsbeeld.

3.4.2 **Woonvisie**

De gemeente heeft in 2019 de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 vastgesteld. In deze woonvisie houdt de gemeente rekening met -voor zover voor deze locatie relevant- de woningbouwafspraken in de Regio Groningen Assen (het regionaal woondocument).

Het woonbeleid koerst op:

- toevoegen van nieuwe woonmilieus om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen;
- versterken van het stedelijk gebied van Hogezaand-Sappemeer;
- dorpen als sterke zelfstandige netwerken van kleine en grote dorpen.

Voor de woonvisie is de woningbehoefte in relatie tot de plancapaciteit berekend. Hoewel in aantal beperkt, ligt er nog een uitbreidingsopgave in Midden-Groningen.

Tot 2028 moeten er volgens de provinciale prognose netto ongeveer 100 woningen worden toegevoegd en volgens de positieve groeivariant 600 woningen.

De gemeente houdt rekening met een middenvariant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen. Op de meeste plekken betreft het tot 2030 de laatste netto toevoeging van woningen.

Dit maakt dat het extra belangrijk is dat de netto uitbreiding goed aansluit op de woningbehoefte. De netto uitbreiding is niet gelijk aan de totale nieuwbouw. Als er meer gesloopt wordt, kunnen er ook meer (vervangende) woningen worden toegevoegd.

De ruimtelijke ontwikkeling voor deze enkele woning past dan ook binnen de plancapaciteit van de woonvisie. De ontwikkeling draagt bij aan een sterker zelfstandig netwerk van kleine dorpen, zoals in dit geval Kiel-Windeweer.

Conclusie is dat de bouw van de woning in lijn is met de woonvisie.

3.4.3 **Welstandsnota**

Op 27 april 2004 heeft de gemeente Hogezaand-Sappemeer haar welstandsnota vastgesteld. Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft aan wat, hoeveel, in welke vorm en waar er gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving.

In de welstandsnota is onderscheid gemaakt in gebieden. Per gebied gelden specifieke welstandscriteria. Voor de nieuwbouwlocaties in Kiel-Windeweer is in aanvulling op de welstandsnota het 'Beeldkwaliteitsplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer' vastgesteld.

Per nieuwbouwlocatie wordt daarbij aangegeven waarbij aangegeven waaraan te nieuwe woning moet voldaan. Criteria worden gesteld aan hoofdvorm, nokrichting, situering, opmaak, materiaalgebruik e.d. De nieuw te bouwen dienen aan dit beeldkwaliteitsplan te voldoen.

De bouwaanvragen zullen uiteindelijk getoetst worden aan de in de Welstandsnota opgenomen beeldkwaliteitscriteria voor het gebied langs het Kieldiep. Voor het plangebied naast Dorpsstraat 300 (kavel KW 18) zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer' de volgende uitgangspunten opgenomen.



Het bouwplan, zoals weergegeven in paragraaf 2.3, is reeds positief door de welstandsc commissie beoordeeld en voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

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.

Om hier invulling aan te geven is op 23 april 2020 de beleidsnota archeologie Midden-Groningen door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Midden-Groningen zet met deze nota in op het behoud van waardevolle archeologische waarden. Terreinen en gebieden waar sprake is van (een grote kans op) waardevolle resten, worden daarom door de gemeente beschermd. Ook archeologische vindplaatsen die weliswaar deels verstoord zijn, maar die zeldzame resten omvatten, gelden in dit kader als behoudenswaardig. Daarbij hanteert de gemeente de Beleidskaart archeologie en de actuele archeologische verwachtingskaart. Daarop worden vier beschermingscategorieën onderscheiden.

De in 2020 vastgestelde beleidsnota is de opvolger van de in 2010 door de vm. gemeente Hoogezand-Sappemeer vastgestelde Nota Archeologiebeleid.

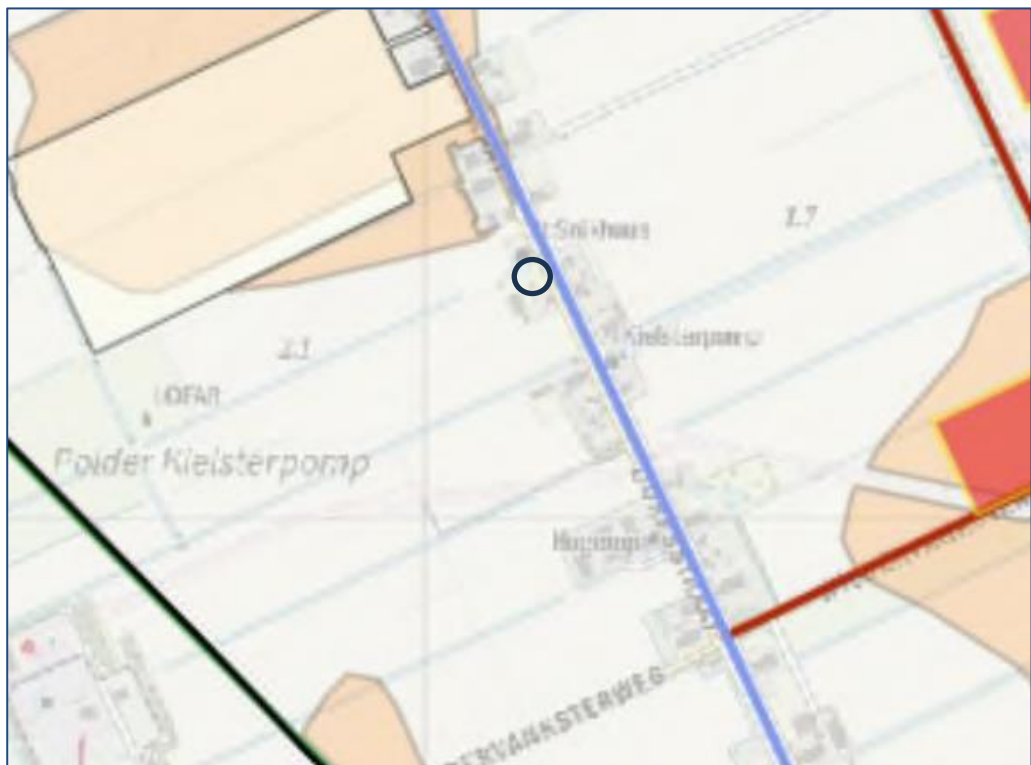


Fig. 4.1: Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Midden-Groningen.

Op basis van de verwachtingskaart is ter plaatse een lage verwachtingswaarde. Bovendien voorziet het bouwplan in een bodemingreep die ruimschoots onder de 200 m2 blijft. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Zorgplicht

Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Midden-Groningen, of bij de archeologische adviseur van de gemeente, Steunpunt Libau.

4.2

Cultuurhistorie

De gemeenteraad van de Midden-Groningen heeft op 19 april 2018 de Erfgoedverordening 2018 gemeente Midden-Groningen vastgesteld. De Erfgoedverordening regelt, onder andere, het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, de instandhouding ervan, de bescherming van rijks en gemeentelijke monumenten en de instandhouding van archeologische gebieden.

Rondom het plangebied bevinden zich een aantal karakteristieke gebouwen. Daarnaast is het lint Kiel-Windeweer aangemerkt als beschermd stads-en dorpsgezicht, zoals bedoeld in de Erfgoedwet.

In het plangebied zijn geen bestaande bouwwerken aanwezig. Ook is het plangebied niet nader aangeduid karakteristiek en/of cultuurhistorische waarde.

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk waarbij de beschreven en te behouden waarden ten aanzien van plaatsing en hoofdvorm van bebouwing langs het Kieldiep c.q. Kiel-Windeweer leidend zijn geweest. Deze waarden zijn dan ook vertaald in de regels en op de verbeelding.

4.3

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Door Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport met projectnummer 23KL246 is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd. Daarin staan de volgende conclusies en aanbevelingen:

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, onjuist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van het perceel, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogd concentratie aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

Tevens worden in de onderzochte grond geen overschrijdingen voor PFOA, PFOS en overige PFAS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (13 december 2021) vastgesteld.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Resume

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning en de mogelijke bestemmingswijziging ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

4.4

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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.

4.4.1

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.

4.4.1.1 *Natura 2000*

De onderzochte locatie bevindt zich op ca. 7,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Drentsche Aa-gebied). Het plan heeft mede gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling alsmede het gasloos gebruik van de nieuwe woning geen invloed op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

4.4.1.2 *Stikstofdepositie*

Zorgvuldigheid halve zijn Aerius-berekeningen opgesteld. Deze berekeningen en het rapport d.d. 2 oktober 2023 zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

Zoals blijkt uit de AERIUS-berekening is er voor de aanlegfase en gebruiksfase een depositie van 0,00 mol/ha/j. Er kan daarmee uitgesloten worden dat het realiseren van de woning negatieve effecten zal hebben op nabijgelegen natura 2000-gebieden.

4.4.2 **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.

Het is van belang om na te gaan of ten behoeve van de planontwikkeling er kans is op het begaan van het overtreden van verbodsartikelen. Er is daarom beoordeeld of er binnen het plangebied sprake zal zijn van het moeten verwijderen van verouderde gebouwen die onderdak zouden kunnen bieden aan waardevolle soorten. Of er wellicht waardevolle bomen en struiken aanwezig zijn die moeten verwijderd en waar bijvoorbeeld nesten voor beschermde vogels in aanwezig zijn. Of dat er in die bomen holen aanwezig zijn waar waardevolle soorten kunnen huisvesten. Ook kan er sprake zijn van het meten dempen of verwijderen van watergangen waar water gerelateerde flora- en fauna in aanwezig kan zijn.

Onderstaand zijn daartoe eerst 2 foto's weergegeven van de bestaande staat van onderhoud van het terrein waar de woning zal worden gebouwd. De foto's zijn van juli 2023 en geven een goed beeld van het gebied.



Fig. 4.2 : Een weergave van het plangebied met het huidige gebruik van de gronden.

Het plangebied is op dit moment als braakliggend gras- en weiland in gebruik. Het gras wordt met regelmaat onderhouden door deze te maaien of te laten begrazen. Hierdoor hebben eventuele waardevolle soorten geen kans gehad om zich hier duurzaam te kunnen huisvesten. In het verleden was op het terrein een boom aanwezig maar die is al enkele jaren geleden geveld. De stronk is nog aanwezig maar deze wordt ook verwijderd. Verder is er sprake van een natuurlijke haag in de vorm van een haagbeuk. Deze blijft bestaan en zal niet worden verwijderd. Verder worden er geen watergangen en/of vijvers/poelen gedempt en is er geen sprake van te slopen verouderde bebouwing. Voor eventueel beschermde soorten heeft de voorgenomen bestemmingswijziging geen betekenis of zijn negatieve effecten van het plan uitgesloten. Vanuit ecologisch oogpunt is het plan uitvoerbaar. Deze conclusie is niet door een erkend ecooloog getrokken maar op basis van de gebruikte foto's. Verder geldt nog altijd de zorgplicht, zie hierna.

Zorgplicht

Op basis van de Wnb is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Daarbij geldt voor alle bouwactiviteiten dat er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden, waardoor:

- de aanvang van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;
- een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;
- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

Er worden bij dit plan geen bomen gekapt, sloten gedempt en/of gebouwen gesloopt. Ook is het bestaande terrein -zoals gezegd in gebruik (geweest) voor agrarische doeleinden. De beoogde bouwactiviteiten en bodemingrepen gaan niet gepaard met aantasting van ecologische waarden. Nader onderzoek naar ecologie is nodig.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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. In de voorgenomen plannen wordt een nieuwe woning toegevoegd. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.

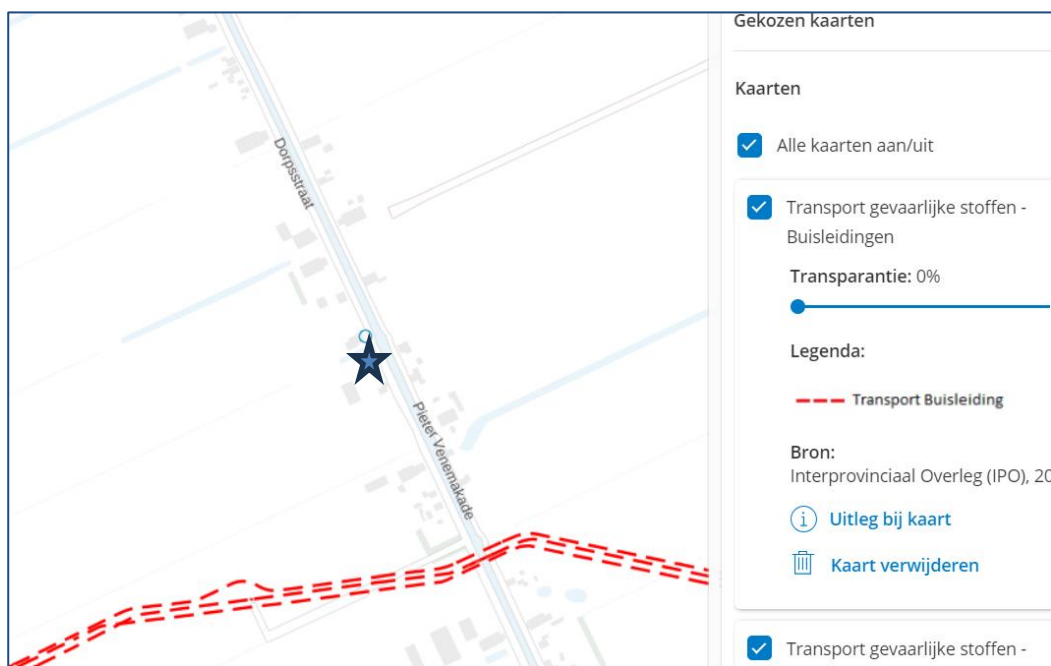


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Zoals bovenstaande verbeelding laat zien zijn op ruime afstanden (ca. 225 meter) ten zuiden van het plangebied gastransportleidingen gelegen. Gezien deze ruime afstand zijn deze buisleiding niet (nadelig) van invloed op het plangebied is.

Overige risicobronnen zoals een route gevaarlijke stoffen, hoogspanningsmasten of (Bevi)inrichtingen zijn in de directe nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied valt niet binnen de Provinciaal basisnet Groningen en daardoor niet in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” gelegen.

Conclusie beoordeling externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

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 Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74, lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De wegen nabij het plangebied zijn gelegen in buitenstedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74, lid 1 Wgh):

- voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Voor dit wijzigingsplangebied geldt dat het plangebied gelegen is binnen de van rechtswege aanwezige geluidszone van de Dorpsstraat 302. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een andere weg, industrieterrein of spoorweg. Er is derhalve geen sprake van cumulatie van geluid met andere bronnen.

Er is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van de woning uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat niet hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB maar niet hoger dan de maximaal mogelijke hogere waarde.

De Wet geluidhinder brengt voor deze woning geen verdere verplichtingen met zich mee.

4.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe dit plan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Wanneer er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht.

Vanuit de woning naar de omgeving

Op basis van de VNG-lijst gelden voor een woning geen richtafstanden naar andere woningen, bedrijven of instellingen. De woning is dan ook niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Direct aangrenzend aan het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. Deze bestemming heeft een functieaanduiding 'opslag', waardoor ter plaatse alleen opslag toegestaan is. Op het perceel en in de schuur zijn planologisch geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, zodat er geen sprake is van milieuhinder.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 **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 plan blijft ruimschoots

onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 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.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in 'niet stedelijk gebied' van de gemeente Midden-Groningen 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 waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Op 5 oktober 2023 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.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets is doorlopen. Vanuit het waterschap is aangegeven dat in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven dient te worden hoe met het aspect water omgegaan wordt in relatie tot het beoogde (bouw)plan.

In het plangebied wordt een nieuwe woning gebouwd met een oppervlakte van ca. 170 m². Daarnaast zal er erfverharding als gevolg van de nieuwe terreininrichting worden gerealiseerd. In de watertoets is uitgegaan van een verhardingstoename van 500 m², dat ruimschoots onder de compensatiedrempelnorm van 1500 m² voor het landelijk gebied ligt.

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er geen waterschap belang aanwezig is. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het voorgenomen plan betreft geen concreet benoemde activiteit die in kolom D van het Besluit m.e.r. is genoemd. Er is dan ook geen sprake van het overschrijden van drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het planvoornemen geldt daarom geen plan-MER-plicht en een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is ook niet aan de orde.

Voorts kan op basis van voorgaande verantwoording van de omgevingsaspecten in redelijkheid worden aangenomen dat geen onaanvaardbare milieueffecten in het projectgebied hoeven te worden verwacht.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadeposten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is op grond van artikel 6.4a van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, waarin de initiatiefnemer verklaart de eventueel uit te keren planschade te zullen vergoeden aan de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Vooroverleg

Op 11 oktober 2023 is het plan naar de diverse vooroverlegpartners verstuurd. In dit geval zijn dat geweest de volgende partners: Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, Veiligheidsregio Groningen, Gasunie en de Shell.

Hierna zal worden ingegaan op de vooroverlegreacties.

Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per brief van 23 oktober 2023 gereageerd op het voorontwerp-wijzigingsplan. De brief is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen. Vanuit de provincie zijn de volgende opmerkingen gemaakt over door te voeren gewenste aanvullingen in de richting van het ontwerp-wijzigingsplan.

1. Provinciaal beleid

a. Ligging in buitengebied

Gewenste aanvulling

Het perceel is gelegen in het op kaart 1 behorende bij de Omgevingsverordening aangeduide buitengebied. In de toelichting onder paragraaf 3.2 ontbreekt een concrete beschrijving waarom de bouw van een woning in het buitengebied in dit geval past binnen het provinciaal beleid en de instructieregels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied neergelegd in afdeling 2.3 in de Omgevingsverordening, zoals de instructieregels voor nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied (artikel 2.13.7).

In dat geval dient in de toelichting beschreven te worden op welke wijze de in artikel 2.13.7 genoemde beoordelingscriteria in acht zijn genomen en hoe rekening is gehouden met het advies over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling van een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Ik verzoek u de toelichting op dit punt aan te vullen.

Reactie

Vanuit nader overleg tussen de gemeente en de provincie heeft de provincie in een aanvullende mail desgevraagd gemeld dat het perceel niet in het provinciaal buitengebied ligt en dat de reactie op dat punt niet juist is. Op dit punt is geen verdere aanvulling gemaakt.

b. Relatie bouw woning met woningbouwafspraken regio Groningen – Assen.

Gewenste aanvulling

De provincie verzoekt om in de toelichting onder paragraaf 3.2.2 en 3.3.2 deze aan te vullen met het volgende. Volgens de toelichting past de bouw van de woning qua aard, locatie en aantal binnen de gemeentelijke woonvisie. In deze woonvisie houdt de gemeente ook rekening met de gemaakte woningbouwafspraken in de regio. De locatie ligt bijvoorbeeld in een gebied waarmee afspraken zijn gemaakt met de regio Groningen-Assen. De provincie verzoekt om in de toelichting aan te geven hoe deze nieuwe ontwikkeling past binnen de gemaakte woningbouwafspraken als bedoeld in artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening.

Reactie

Er is een paragraaf 'regionaal beleid' aangemaakt (3.3) waarin vervolgens paragraaf 3.3.1 over de Woondeal Groningen – Assen gaat, waarvan ook de gemeente Midden – Groningen onderdeel vormt. Daarnaast is bij paragraaf 3.4.2. verantwoord hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de bestaande woningbouwafspraken en de huidige woonvisie.

2. *Wet natuurbescherming*

Gewenste aanvulling

In de toelichting wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is en geen negatieve effecten heeft voor beschermde planten- en diersoorten. Niet duidelijk is of aan deze conclusie een onderzoek, b.v. ecologische quickscan, van een ecologisch deskundige ten grondslag ligt.

Reactie

De paragraaf over soortenbescherming is verder uitgewerkt.

3. *Stilte en duisternis*

Gewenste aanvulling

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt op grond van artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening inzicht hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. In de toelichting ontbreekt hierover nog een beschrijving. De provincie verzoekt om het plan op dit punt aan te vullen.

Reactie

Nu het perceel niet in het provinciale buitengebied ligt is dit aspect niet verder toegelicht.

Waterschap Hunze en Aa's

Vanuit het waterschap is per mail van 7 november 2023 aangegeven dat met het plan geen directe waterschapsbelangen in het geding zijn. Wel is vanuit het waterschap nog als advies meegegeven dat de verwerking van hemelwater op eigen terrein plaats dient te vinden en dat het van belang is om rekening te houden met meer intensieve neerslag en grotere hoeveelheden die in korte tijd kunnen vallen. Deze adviezen zijn bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Veiligheidsregio Groningen

Op 17 oktober 2023 heeft de Veiligheidsregio per mail gereageerd. De Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij is men tot de volgende conclusies gekomen dat op de planontwikkeling externe veiligheidsrisico's van invloed zijn. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van Gasleiding A-501-05. Het plangebied ligt op circa 300 meter van de genoemde gasleiding. Buiten de 100% letaal-contour zijn personen in gebouwen echter voldoende beschermt tegen optredende hittestraling. Daarom ziet de Veiligheidsregio in relatie tot de gasleiding geen aanleiding voor aanvullende maatregelen. In relatie tot de planontwikkeling ziet de Veiligheidsregio verder geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid bij de risicobron en zelfredzaamheid ten aanzien van externe veiligheid.

Vanuit de Gasunie en de NAM zijn geen reacties ontvangen.

Ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp wijzigingsplan is daarnaast aan de overlegpartners toegezonden. Ook van hun kant zijn geen verdere opmerkingen over het ontwerp ingediend.

Vaststelling

Nadat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 februari 2024 het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde plan.

6 Hoofdstuk 6 Juridische Toelichting

6.1 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 bestemmingsplannen/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.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Alle gronden die binnen een 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. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

6.3 Toelichting op de 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 over 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.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarbij de bouwmogelijkheden mee worden gereguleerd. Hoofdgebouwen moeten altijd worden gebouwd binnen een daarvoor aangeduid bouwvlak. Uitgangspunt voor de bebouwing is de bestaande voorgevel.

Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Waar het wenselijk is om het huidige bebouwingsbeeld in stand te houden zijn tevens aanduidingen opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken of de kapvorm van daken.

6.3.1 *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 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.

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste drie begrippen (plan, wijzigingsplan en moederplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 *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.

Artikel 3 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan het gehele plangebied. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan zijn de regels voor de bestemming Wonen uit het moederplan rechtstreeks overgenomen.

Situering en aantal

De woning dient binnen een bouwvlak te worden gesitueerd. Aan een geringe overschrijding van het bouwvlak kan worden meegewerkt met een ontheffingsmogelijkheid. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan. Uitgegaan wordt van een vrijstaande woning. De voorgeschreven afstand van de woning(en) tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanuit enig punt van de woning.

Maatvoering

De maten van de woningen dienen te voldoen aan het in de voorschriften opgenomen bouwschema. Dit is de gebruikelijke in de gemeente toegepaste maatvoering. Met het verlenen van vrijstelling kan meegewerkt worden aan het uitbreiden van het totale oppervlak van het hoofdbouw. Als de uitbreiding dit noodzakelijk maakt, wordt eveneens vrijstelling van het bouwen binnen het bouwvlak gegeven.

Bijgebouwen

Onder bijgebouwen wordt ook verstaan aan- en uitbouwen. Dit is via de begripsbepalingen geregeld. Met een percentage gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel wordt ervoor gezorgd dat de verhouding tussen ruimte op het perceel en bebouwing acceptabel blijft. Een maximum is wel van toepassing, namelijk 300 m², waarbij de vierkante meters bijgebouwen het aantal vierkante meters van het hoofdbouw niet mag overstijgen. Dit is in verband met het behoud van herkenbare verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen.

Wanneer een kap wordt toegepast dient de hellingsgraad van de kap tussen de 30 en de 60 graden te zijn. Met een ontheffing kan medewerking worden verleend voor een bijgebouw met een kap van maximaal 80 graden, óf een plat dak.

Bedrijf of beroep aan huis

Wonen mag gecombineerd worden met een vrij beroep of een overige aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Het geeft mensen de kans thuis of bij huis te werken. Bijvoorbeeld om een startend bedrijf de kans te geven tot volwaardige onderneming te groeien, waarna vestiging in een daarvoor bestemde bedrijfsruimte (financieel) mogelijk wordt. Het wonen moet echter wel de hoofdfunctie blijven.

De gemeente Midden-Groningen heeft daarbij in haar beleidsnota 'Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019' (vastgesteld 23 juli 2019) gekozen voor een ja-mits benadering. De inwoners moeten op een eenvoudige manier de mogelijkheid krijgen om een beroep of bedrijf aan huis te beginnen, mits voldaan wordt aan de vooraf gestelde voorwaarden. Omdat niet elk beroep of bedrijf aan huis zich goed mengt met de woonfunctie is een aantal voorwaarden opgenomen. Zodra aan de volgende voorwaarden wordt voldaan is het beroep of bedrijf bij recht toegestaan:

- a. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden;
- b. in totaal mag maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 70 m² daarvan, worden gebruikt voor de activiteit;
- c. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband met het bedrijf;
- e. de woning en/of een bijbehorende aanbouw of bijgebouw blijven voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- f. er mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. buitenopslag ten behoeve van het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van maximaal twee bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd. Er mogen geen bedrijfsvoertuigen in de openbare ruimte worden gestald, met uitzondering van één personenauto welke door de bewoner ook privé wordt gereden;

- h. het betreffen niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat de verkeersoverlast wordt veroorzaakt dan wel dat daardoor het treffen van verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk wordt. Onevenredige hinder door klanten bezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
- i. reclame-uitingen overeenkomstig het reclamebeleid zijn toegestaan;
- j. in beginsel is geen werkplaats toegestaan.

Op deze manier worden de gebruiksmogelijkheden van de woning vergroot en kan de bedrijvigheid aan huis toenemen, terwijl er toch een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen vrije beroepen en overige-aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Uit jurisprudentie blijkt dat vrije beroepen worden geacht binnen de woonbestemming te passen.

Vrije beroepen

Onder vrije beroepen worden in ieder geval begrepen:

- advocaat	- interieurarchitect	- raadgevend adviseur
- accountant-administratieconsulent - acupuncturist	- juridisch adviseur	- redacteur
- alternatieve genezer	- kunstschilder/kunstenaar - logopedist	- registeraccountant
- bouwkundig architect	- makelaar	- stedenbouwkundige
- belastingconsulent	- medisch specialist	- tandarts
- dierenarts (kleine huisdieren)	- notaris	- tandartspecialist
- fysiotherapeut	- oefentherapeut	- tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- gerechtsdeurwaarder	Cesar/Mensendieck	- tuin- en
- grafisch ontwerper/webdesigner	- organisatieadviseur	landschapsarchitect
- huidtherapeut	- orthopedagoog	- verloskundigenpraktijk
- huisarts	- psycholoog	

Overige aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Of een bedrijfsactiviteit kan worden geschaard onder een overig aan-huis-verbonden beroep of bedrijf kan niet worden afgeleid uit jurisprudentie. Slechts de gemeentelijke afweging welke activiteiten hier wel en niet toelaatbaar zijn, is hier maatgevend. Uit zorgvuldigheid kunnen vanzelfsprekend niet alle bedrijfsactiviteiten hieronder worden geschaard. Uitgangspunt is dat het uitsluitend gaat om bedrijfsactiviteiten met een consumenten verzorgend karakter.

Onder overig aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden in ieder geval begrepen:

- autorijschool (geen theorie) - bloemschikker - computerservice (o.a. systeembouw/-analyse) - decorateur - fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen) - fotograaf - goud- en zilversmid - glazenwasser - hoedenmaker - hondentrimmer - instrumentenmaker - kaarsenmaker - kapper - klompenmaker - klussenbedrijf (geen be en verwerkende activiteiten op het perceel)	- koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto) - lijstenmaker - loodgieter - meubelmaker - muziekinstrumentenmaker - nagelstudio/pedicure/manicure- pottenbakker - prothesemaker - reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie) - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.) - schoonheidsspecialist - schilder - traiteur	- taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto) - tussenpersoon/ commissionair - zadelmaker - hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten) - hobbymatige exposities en musea - bedrijfsmatige activiteiten welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de hierboven genoemde bedrijfsmatige activiteiten
---	---	---

Kamerverhuur

Een woning is bestemd voor het huisvesten van een gezin, een huishouding. Er is een periode geweest dat meer en meer panden in gebruik werden genomen voor commerciële (losse) kamerverhuur. Dit betreft situaties waarin panden worden opgedeeld tot woonunits en/of kamers en vervolgens aan afzonderlijke huurders worden verhuurd. De handhavingspraktijk wijst uit dat deze vorm van wonen tot overlast voor, en verloedering van, de woonomgeving kan leiden. In de gebruiksbepalingen wordt commerciële kamerverhuur dan ook uitgesloten.

Artikel 4 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De bestemming heeft, voor zover van toepassing, mede tot doel het beschermen van de waarden van het beschermde dorpsgezicht van Kiel-Windeweer, zoals deze in het tweede hoofdstuk van de toelichting zijn beschreven. In de verbeelding is het gebied van het beschermde dorpsgezicht aangeduid. In de regels is specifiek geregeld, dat de nokrichting van de woningen langs het Kieldiep in Kiel-Windeweer loodrecht op genoemd diep dient te zijn gesitueerd. Afwijking van deze bepaling is in bestaande situaties mogelijk na een afzonderlijke beoordeling, waarbij moet worden vastgesteld dat de kenmerkende waarden van het dorpsgezicht niet worden aangetast. Steigers, buiten deze die in het kader van de vaarverbinding voor de Veenkoloniën zijn aangelegd, worden beschouwd als een verstoring van het lineaire karakter van het hoofddeep. Deze worden dan ook in de regels niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Karakteristieke bebouwing

De bebouwingslinten, anders dan het beschermd dorpsgezicht, in de gemeente geven goed zichtbaar en herkenbaar de veenkoloniale ontstaansgeschiedenis van het landschap weer. De linten hebben elk hun karakteristiek voor wat betreft de afwisseling van open en gesloten ruimten, de kavelstructuur, de richting van de kavels ten opzichte van de ontginningsas, de omvang van de bouwvolumes, etc.

Door sloop kunnen deze karakteristieken aangetast worden en verloren gaan. Met name in het geval bestaande gebouwen worden gesloopt en niet worden vervangen.

Ter bescherming van de karakteristiek van de linten, moet worden voorkomen dat open gaten ontstaan in de bestaande bebouwingsstructuur. Dit gebeurt door het slopen van gebouwen vergunningplichtig te stellen voor zover die sloop de karakteristiek van het lint kan aantasten. Om deze bescherming mogelijk én herkenbaar te maken, zijn alle karakteristieke linten in de gemeente als 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' bestemd.

Op grond van het moederplan zijn de regels (en bijbehorende bijlage bij de regels) voor de bestemming Waarde - Karakteristieke bebouwing rechtstreeks daaruit overgenomen.

6.3.3 *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Op grond van het moederplan zijn de regels (en bijbehorende bijlage bij de regels) voor de gebiedsaanduiding overige zone - dorpsgebied rechtstreeks daaruit overgenomen.

6.3.4 *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 8 Overgangsregels

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 9 Slotregel

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het wijzigingsplan Kiel-Windeweer, Dorpsstraat 302".

Projectgegevens

Project : Dorpsstraat 302, Kiel-Windeweer
IMRO : NL.IMRO.1952.WPDorpsstraat302-va01
Projectnummer : RB 30.333
Versie : 01
Datum : 27 februari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl