

ONTWERP

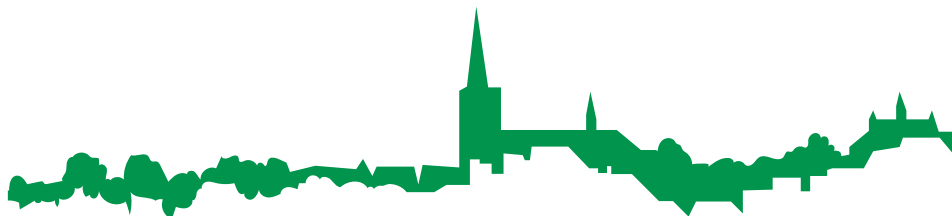
BESTEMMINGSPLAN BEERTA, FINSTERWOLDE, DRIEBORG, NIEUW BEERTA, GANZEDIJK, HONGERIGE WOLF, HEILIGERLEE EN WESTERLEE





BESTEMMINGSPLAN BEERTA, FINSTERWOLDE, DRIEBORG, NIEUW BEERTA, GANZEDIJK, HONGERIGE WOLF, HEILIGERLEE EN WESTERLEE GEMEENTE OLDAMBT

Planstatus	Ontwerp
Datum	20 - 04 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.1895.23BP001-0301
Auteur(s)	Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Bestaande situatie	16
3.1	Ontstaansgeschiedenis	16
3.2	Bestaande situatie	16
4.	Toekomstige situatie	19
5.	Omgevingsaspecten	24
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Bodemkwaliteit	26
5.4	Externe veiligheid	27
5.5	Geluid	28
5.6	Luchtkwaliteit	29
5.7	Natuurwetgeving	29
5.8	Stikstof	31
5.9	Water	32
6.	Juridische aspecten	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Bestemmingsregels	34
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planologische regelingen van de dorpen Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee zijn vastgesteld in verschillende bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen kennen een verouderde planologische regeling, die niet in overeenstemming is met het actuele ruimtelijke beleid. Mede gelet op de toekomstige Omgevingswet is het wenselijk om binnen de gemeente Oldambt tot een eenduidige planologische regeling te komen.

Onderhavig bestemmingsplan is vooral conserverend van aard, waarbij de vigerende bestemmingsregels in overeenstemming worden gebracht met het actuele ruimtelijke beleid en de feitelijke situatie. Er zijn geen grote ontwikkelingen die in het nieuwe plan rechtstreeks mogelijk gemaakt worden. Er zijn een paar uitzonderingen die verderop in de toelichting worden toegelicht.

In de afgelopen jaren zijn voor een aantal locaties in het plangebied omgevingsvergunningen afgegeven. De op grond hiervan inmiddels gerealiseerde (bouw-)plannen worden in onderhavig bestemmingsplan geformaliseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de dorpen Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee in de gemeente Oldambt. In onderstaand figuur is de ligging van de dorpen globaal weergegeven.



Figuur 1 Globale ligging van de dorpen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Beerta, vastgesteld op 28 september 2011;
- Bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk / Hongerige Wolf, vastgesteld op 26 juli 2013;
- Een deel van het Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld op 20 maart 2013;
- Bestemmingsplan Heiligerlee en Westerlee, vastgesteld op 18 april 2012.

Verder zijn er nog een aantal omgevingsvergunningen afgegeven in de afgelopen jaren. De op grond hiervan (in de meeste gevallen) gerealiseerde (bouw-)plannen worden in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Het gaat (voor zover hier relevant) om de volgende plannen:

- Rozenstraat 2 Beerta, het veranderen van de plattegronden en de gevels van een kantoorgebouw tot woongebouw met dagbesteding, het plaatsen muziekkoepeel en een erfafscheiding, 2-9-2011;
- Hannie Schaftstraat 21 Beerta, het vergroten van de woning, 22-5-2013;
- Nassaulaan 1 Heiligerlee, het realiseren van 6 woningen (2-onder-1-kap en 4 rijtjeswoningen), 11-11-2013;
- Oostlaan 1 Nieuw Beerta, het verbouwen van een dorps huis tot woongebouw, atelier en expositieruimte, 22-5-2014;
- Dillenburglaan Heiligerlee, het bouwen van vier halfvrijstaande woningen, 17-12-2014;
- Vredesplein 9 Beerta, het realiseren van twee woningen in een bestaand bedrijfspand, 2-7-2015;
- Bospad 3 Finsterwolde, het bouwen van een garagebedrijf met kantoor, 20-1-2016;
- Hoofdweg 99 Finsterwolde, het realiseren van een woning, 28-1-2016;
- Provincialeweg 14 Heiligerlee, het bouwen van vijf woningen, 19-4-2016;
- Hoofdweg 94 Westerlee, het realiseren van een woning en vijf zorgappartementen in een voormalig schoolgebouw, 19-1-2017;
- Goldhoorn 13 Finsterwolde, het realiseren van een bedrijf voor in- en verkoop van machines ten behoeve van tuin, park en landbouw, alsmede voor onderhoud en reparatie van deze machines, 17-2-2017;
- Dillenburglaan 1 Heiligerlee, het bouwen van twee woningen (2/1 kap), 4-4-2017;
- Julianastraat 2 Beerta, het uitbreiden van een woning, 26-4-2017;
- Vendelstraat 22 Heiligerlee, het realiseren van een woning in een bestaand pand, 12-5-2017;
- Klinkerweg 52 Finsterwolde, het gebruiken van het perceel en de bebouwing voor (enkel) wonen/bewoning, 6-6-2017;
- Oudeweg 2 Drieborg, het bouwen van kleedkamers, 13-7-2017;
- Hoofdweg 209 Westerlee, het realiseren van een bed&breakfast en cursus- en atelierruimte, 8-11-2017;
- Oude Hornweg 20 Heiligerlee, het bouwen van een vrijstaande woning, 15-11-2017;
- Hoethslaan 29 Heiligerlee, het bouwen van een woning, 30-11-2017;
- Hoofdweg 182 Finsterwolde, het realiseren van een horeca inrichting, 17-1-2018;
- Julianastraat 46 Beerta, het bouwen van een vrijstaande woning, 22-11-2018;
- Loopbruglaan 5 Heiligerlee, het af-/verbouwen van een woon-/winkelpand tot twee vrijstaande woningen, 4-12-2018;
- Hoofdweg 128 Westerlee, het vergroten van het dorps huis, 7-12-2018;

- Kloosterlaan 4 Heiligerlee, het bouwen van 10 woningen, 26-4-2019;
- Hoofdweg 84 Finsterwolde, het realiseren van een retraitswuis, 6-5-2019;
- Hongerige Wolf 14 Finsterwolde, het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van het pand enkel voor bewoning (Wonen), 20-9-2019;
- Ganzedijk 42 Finsterwolde, het bouwen van een buurthuis, 23-10-2019.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Verbeelding:
De verbeelding geeft het plangebied weer met desbetreffende bestemmingen en aanduidingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie omschreven met de ruimtelijke kenmerken van de verschillende dorpen. In het vierde hoofdstuk worden de planuitgangspunten voor de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. 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 het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

Met onderhavig conserverend bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk voert dit samen met andere overheden uit. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

Met onderhavig conserverend bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Besluit algemene regel ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Hierdoor wordt van de regelgeving verwacht dat de inhoud doorwerkt op de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijke niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin deze kaderstellende wetgeving. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

Met onderhavig conserverend bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van het Besluit algemene regel ruimtelijke ordening zijn geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt, voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijk in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is en voor zover nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de aanwezige ontwikkelingsruimte van functies betreft, is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijk niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren gaat 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 werkt: leefbaarheid, circulaire economie, gaswinning, waddengebied, energietransitie en erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap. De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is op 1 juni 2016 vastgesteld door de Provinciale Staten. In de geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie zijn de wijzigingen ten gevolge van de actualisatie in 2019 verwerkt.

De Omgevingsvisie bevat uitgangspunten en strategische keuzes en informeert de bestuurlijke en maatschappelijke partners over de provinciale ambities, verwachtingen en doelen op deze 'belangen'. De Omgevingsvisie is zodoende een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen.

Omgevingsverordening

Op 6 februari 2019 is de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2018 geactualiseerd en vastgesteld. Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening geconsolideerd vastgesteld en op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische waarborging van het in de Omgevingsvisie beschreven beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in de Omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels.

Specifiek voor dit plan zijn de volgende onderwerpen van belang:

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

De gemeente is op basis van de Omgevingsverordening aangewezen als aardbevingsgebied. Er is een inventarisatie gemaakt van de beeldbepalende en/of karakteristieke panden (zie hoofdstuk 4, paragraaf 'Karakteristieke panden'). In de planregels is voor dergelijke panden de aanduiding 'overige zone – karakteristiek' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van panden.

Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied (artikel 2.13.2)

Een bestemmingsplan dat voorziet in hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voor de functie wonen, is slechts toegestaan in het hoofdgebouw of 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 van de Omgevingsverordening.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

Om de regels in overeenstemming te brengen met artikel 2.13.2 uit de Omgevingsverordening, is in artikel 3.7 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de mogelijkheid een agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen', mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden betreft dat het wijzigingen ten behoeve van wonen is toegestaan, mits de wijziging past binnen de regionale woonvisie.

Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied (artikel 2.13.3)

Een gedeelte van het plangebied wordt op basis van de Omgevingsverordening tot het 'buitengebied' gerekend. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voorziet niet in het vergroten van gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan wél bouw- en verbouwingen mogelijk maken, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

Om de regels in overeenstemming te brengen met artikel 2.13.3 uit de Omgevingsverordening, is een algemene afwijkingsregel opgenomen, waarmee wordt voorzien in bouw- en verbouwmogelijkheden voor vrijgekomen gebouwen. In deze algemene afwijkingsregels word geregeld dat in geval van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt. Ook mag geen afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijk relevante kenmerken van gebouwen. Aan het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, worden voorwaarden gesteld. Zo moet een dergelijke uitbreiding onder begeleiding van een provinciale deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur plaatsvinden (maatwerkmethode) en dient dergelijke uitbreiding overeenkomstig een erfinrichtingsplan te worden uitgevoerd.

Maximale oppervlakte woningen in het buitengebied (artikel 2.13.8)

De Omgevingsverordening geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, regels bevat over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Deze regels zorgen er in elk geval voor dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 200 m² bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m² en niet groter is dan 300 m² bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m².

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

In de bouwregels van de bestemming 'Wonen – 1' en 'Centrum' is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen achter de aanduiding 'geveelijn' of in het verlengde daarvan:

- a. 200 m² bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;*
- b. 300 m² bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.*

Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (artikel 2.23.3)

Op en rondom de spoorlijn Groningen – Duitse grens is de aanduiding 'veiligheidszone 3' opgenomen en op en rondom de Provincialeweg N967 (Nieuweweg - Oostwolderweg) en de N966 (Hoofdstraat) zijn de aanduidingen 'veiligheidszone 2' en 'veiligheidszone 3' opgenomen. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' en 'veiligheidszone 3 transport' bevatten een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

Met de zones moet rekening worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen. Op de verbeelding is de 'veiligheidszone 3' voorzien van een gebiedsaanduiding. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Stilte en duisternis (artikel 2.24)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, biedt inzicht hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied voorziet niet in een nieuwe stal waarbinnen de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

In de planregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is tot een gebruik, strijdig met de bestemming opgenomen: het gebruik van gebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd.

Gestapeld houden van vee (artikel 2.30)

Een bestemmingsplan stelt regels die erin voorzien dat binnen gebouwen voor een agrarisch bedrijf ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

In de planregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is tot een gebruik, strijdig met de bestemming opgenomen: het gebruik van gronden en gebouwen voor het houden van dieren.

Zonneparken (artikel 2.42.1)

Een bestemmingsplan voorziet niet in de plaatsing van zonneparken. Van een zonnepark is sprake wanneer de oppervlakte meer dan 200 m² bedraagt. Van het verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

In de planregels is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in afwijking van de bouwregels die gelden ten aanzien van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf', 'Agrarisch – Kwekerij', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' en/of 'Sport' zonneparken te plaatsen tot een oppervlakte van 10.000 m², mits voldaan wordt aan de voorwaarden overeenkomstig artikel 2.42.1 van de Omgevingsverordening.

NNN en Bos- en natuurgebieden buiten het NNN (artikelen 2.45 en 2.47)

Een aantal stroken in het plangebied zijn in de Omgevingsverordening aangewezen als Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. In de verordening staat dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de op kaart 6 aangegeven 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland', niet voorziet in wijziging van de bestemming of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond, als door die wijziging significant afbreuk wordt gedaan aan het areaal van de gronden die tot het bos- of natuurgebied behoren of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

De gronden in het plangebied die in de Omgevingsverordening worden gerekend tot de bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland zijn onder de bestemmingen 'Bos' of 'Natuur' gebracht. Er is – ter bescherming van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied – een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden binnen deze bestemmingen.

Grootschalig open landschap (artikel 2.51)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 als grootschalig open landschap aangegeven gebied, bevat regels gericht op de bescherming van de landschappelijke openheid. Deze regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

De dorpen Drieborg, Ganzedijk, Hongerige Wolf en Nieuw Beerta zijn in de Omgevingsverordening aangewezen als ‘grootschalig open landschap’. Ter plaatse zijn de gronden in het bestemmingsplan mede bestemd voor ‘Waarde – Open gebied’ (dubbelbestemming). De voor ‘Waarde – Open gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalige open gebied. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt en de aanleg van boomgaarden niet toegestaan.

Glaciale ruggen (artikel 2.57.1)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. Een deel van Beerta, Finsterwolde, Heiligerlee en Westerlee ligt op een glaciale rug.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

Ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug is hiertoe de dubbelbestemming ‘Waarde – Glaciale rug’ opgenomen. Binnen deze bestemming is het diepploegen, egaliseren en afgraven van gronden en het afschuiven van de rug niet toegestaan. Tevens zijn activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan hier eventueel van worden afgeweken.

Groene linten (artikel 2.59.3)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven groene linten stelt regels gericht op de bescherming van wegbeplanting en de daarmee samenhangende slingertuinen, de voorkoming van onnodige kap en het verplichten van herplant.

Vertaling in onderhavig bestemmingsplan:

Ter bescherming van wegbeplanting en de daarmee samenhangende slingertuinen, de voorkoming van onnodige kap en het verplichten van herplant, is de dubbelbestemming ‘Waarde – Groene linten’ opgenomen. Voor het verwijderen van wegbeplanting, het graven en/of dempen van watergangen en waterpartijen, het ondergronden, het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur is een omgevingsvergunning vereist.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden.

In de visie worden een aantal centrale opgaven geformuleerd aan de hand van drie ambities:

1. Eigentijdse, duurzame graanrepubliek.
 - Voor de identiteit van Oldambt zijn een aantal kernwaarden van belang. Die kernwaarden worden in stand gehouden en worden, zo mogelijk, versterkt bij ontwikkelingen.
 - Mobiliteit: het scala aan verbindingen op peil houden en zo nodig verbeteren. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de Blauwe Roos, de Rondweg Finsterwolde en de bereikbaarheid centrum Winschoten. Nadere uitwerking dient plaats te vinden in een programma Mobiliteit.
 - Met inachtneming van de factor aantrekkelijkheid is het zaak in te spelen op klimaatveranderingen door de aanleg van robuuste systemen voor de opvang van water.
 - Een sociale gemeente streeft naar verbetering van de economische vitaliteit en stimulering van de werkgelegenheid. Bij de zorg staat stimulering van zelfredzaamheid en mantelzorg voorop. Waar nodig vindt ondersteuning plaats.

2. Water- en natuurgemeente.
 - Voor een betere beleving worden natuurwaarden geïntensiveerd en beter bereikbaar gemaakt.
 - Versterking binnenstad Winschoten.
 - Streven naar leefbare, vitale dorpen en wijken. Veilige omgeving, bereikbaarheid van voorzieningen en sociale cohesie zijn belangrijke randvoorwaarden.
 - Streven naar gezond gedrag door stimulering en inrichting van de fysieke ruimte daartoe.
 - Uitbouw recreatieve verbindingen, onder meer voor varen en de doorkruisbaarheid van het buitengebied.
 - Stimulering en flexibiliteit ten opzichte van festivals en andere culturele initiatieven.
3. Ruimte voor pionieren.
 - Focus op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad op behoeften en wensen met aandacht voor kwaliteit en ruimte voor innovatieve concepten.
 - Ruimte voor economische activiteiten in bestaande panden, met een voorrang voor karakteristieke panden.
 - Vergroten van het aantal duurzame energieopties en een verdergaande energiebesparing.
 - Behoud agrarische en landschappelijke identiteit met als een basis een onderscheid van de gebieden (kleipolder, hoogveenontginning, verwevingsgebied).
 - Doorontwikkeling uniciteit Blauwestad in relatie tot Winschoten en de dorpenring.
 - Ruimte bieden en behouden voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen.
 - Ruimte bieden voor nieuwe technologie met als speerpunt intensivering van een proactieve en faciliterende aanpak door de aanleg van snel internet.
 - Aandacht voor de aardbevingsproblematiek en de bodemdaling (als gevolg van veenoxidatie, droogte etc.).

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

In de ruimtelijke regelgeving is rekening gehouden met de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie.

Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief

Met als doel om regieaanwijzingen te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is, in gezamenlijk overleg tussen de provincie Groningen, de stichting Libau en de gemeente Oldambt, enige jaren geleden het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt opgesteld. Daarin staat een beschrijving van de ruimtelijke structuren en kernwaarden van de gemeente met 'regieaanwijzingen' voor de toekomst.

De dorpen Hongerige Wolf, Drieborg, Nieuw Beerta, Beerta en Westerlee liggen gedeeltelijk in het karakteristieke hoofdelement 'Wiede Leegte' en gedeeltelijk in 'Dollardrand'. De dorpen Finsterwolde, Ganzedijk en Heiligerlee liggen geheel binnen het karakteristieke hoofdelement 'Dollardrand'.

Voor de Wiede Leegte zijn de volgende regieaanwijzingen opgenomen:

- Intensieve veehouderijen en andere vormen van schaalvergroting van agrarische bedrijven vragen om een ontwerpend onderzoek naar de (on)mogelijkheden en implicaties voor het open weidse polderlandschap van de Wiede Leegte.
- Vermeden moet worden dat het tracé van de snelweg zelf drager wordt van ontwikkelingen omdat zo de leesbaarheid van het onderliggende landschap verloren gaat.
- De natuurontwikkeling dient zo te worden gestuurd dat de wezenlijke kenmerken van het weidse open polderlandschap van de Wiede Leegte behouden blijft.
- Voorkomen moet worden dat nieuwe omleidingswegen en kortsluitingen gaan concurreren met de oude lintstructuren en zelf drager worden van de ontwikkelingen, waardoor het contrast tussen het open polderlandschap en de meer besloten doorgaande linten van de Dollardrand vervaagt.

Voor de Dollardrand zijn de volgende regieaanwijzingen opgenomen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden gestuurd op behoud van het bijzondere doorgaande karakter en continuïteit voor wat betreft het silhouet en de verbindende rol van de Dollardrand en het Oldambtster landschap. Bij ontwikkelingen wordt bovendien ingezet op behoud van het huidige transparante karakter van grote delen van de lintenstructuur.
- Het beleid is gericht op het afleesbaar houden van de karakteristieke lintstructuur in het Oldambtster landschap, met de doorgaande hoofdlinten en dwars hierop de laantjes en de verbindingslinten.
- De doorgaande oude hoofdlinten worden qua bebouwing en inrichting opgevat als ruimtelijke eenheid. Nieuwe – grotere – invullingen langs de oude structuren worden zorgvuldig ingepast binnen de ruimtelijke karakteristiek van deze gebieden.
- Voorzieningen horen van oudsher thuis aan het hoofdlint; qua dynamiek en representatie behouden de hoofdlinten hun belangrijke ruimtelijke functie. Het woonkarakter van de verbindingslinten en de meer informele dwarslaantjes worden beschermd.
- Inzet van het beleid is om die objecten en ensembles te behouden die ankerpunten vormen in de ruimtelijke opbouw van linten. Bij functieverlies van beeldbepalende objecten wordt ingezet op het zoeken naar nieuwe, passende functies zodat deze karakteristieke objecten behouden kunnen blijven.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

In de ruimtelijke regelgeving is rekening gehouden met regieaanwijzingen uit het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief. Zo wordt bijvoorbeeld het weidse open polderlandschap beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Open gebied'.

Woonvisie Oldambt 2015-2020

Op 16 oktober 2015 is de Woonvisie Oldambt 2015-2020 vastgesteld. Momenteel wordt de woonvisie geactualiseerd. De geactualiseerde versie zal naar verwachting in 2021 worden vastgesteld.

Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. In beginsel wordt niet voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden.

Nota Archeologie en Beleidskaart Archeologie

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. Historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;
3. Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;

4. Gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

De Nota Archeologie geeft richtlijnen voor planregels. In onderhavig bestemmingsplan zijn de verwachtingswaarden vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4'. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Per dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die grondbewerkingen als gevolg kunnen hebben. Ook gelden vanuit dit oogpunt regels voor het bouwen. Zie ook paragraaf 5.1.

Welstandsnota

De gemeente Oldambt heeft in 2013 de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kan het college van burgemeester en wethouders de eigenaar van het betreffende bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van een exces. Hiervan is sprake indien overduidelijke strijdigheid bestaat met de in de welstandsnota opgenomen algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

De ruimtelijke relevante zaken voor de inrichting van het dorpsgebied zijn in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij vooral om de ruimtelijke hoofdvorm van gebouwen. De welstandshalve aspecten, zoals kleurstellingen, erfafscheidingen, inrichting van de openbare ruimte etc., worden op grond van het welstandsbeleid beoordeeld.

Notitie Duurzame Energie, zonne-energie

Duurzame energie is energie waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld. Vormen van duurzame energie zijn bijvoorbeeld zonne-energie, windenergie en aardwarmte. De Notitie Duurzame Energie gaat over de eerste vorm, zonne-energie.

In deze beleidsnotitie worden vuistregels gegeven zodat zonnepanelen op een zorgvuldige wijze met respect voor het Oldambtster landschap en de Oldambtster bebouwingskarakteristieken geplaatst kunnen worden. Deel één geeft de mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen op daken en voor grondopstellingen wanneer het niet mogelijk is om zonnepanelen op daken te plaatsen. Deel twee van deze notitie geeft richtlijnen voor het plaatsen van zonnepanelen in beschermde dorpsgezichten en op rijks- en gemeentelijke monumenten.

De bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld zeggen niets over zonne-energie. Bedrijfsmatige opwekking van zonne-energie is op dit moment in de gemeente Oldambt niet mogelijk. Zonne-energie opwekken mag alleen voor eigen gebruik en beperkte teruglevering aan het net is mogelijk.

De landelijke wetgeving heeft bepaald dat zonnepanelen op daken veelal vergunningsvrij geplaatst kunnen worden. Dit beleid geldt alleen voor niet-monumenten en voor percelen die niet in een beschermd dorpsgezicht liggen. Grondopstellingen van zonnepanelen zijn niet vergunningsvrij.

1. Voorkeur: op daken, vergunningsvrij
Het heeft de voorkeur zonnepanelen op daken te plaatsen, om daarmee zo weinig mogelijk tuin of landschap qua oppervlak te verstedelijken. De initiatiefnemer moet in de eerste plaats onderzoeken of plaatsing van zonnepanelen op daken van gebouwen of op daken van bouwwerken (overkappingen zonder wanden) zowel binnen als buiten de bebouwde kom, mogelijk is. Voor plaatsing op daken geldt dat het initiatief in het algemeen vergunningsvrij is
2. Geen dakopstelling mogelijk dan grondopstelling binnen woonbestemming voor eigen gebruik
In sommige gevallen is het niet mogelijk zonnepanelen op daken te plaatsen. Dan behoort een grondopstelling tot de mogelijkheden. Omdat de bestemmingsplannen op dit moment niets zeggen over grondopstellingen van zonnepanelen is dit niet toegestaan. Via een ontheffing van het bestemmingsplan kan een tijdelijke vergunning worden verleend voor maximaal 30 jaar, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.
3. Grondopstelling binnen (agrarisch) bedrijfskavel voor eigen gebruik
(Agrarische) bedrijven hebben voor eigen gebruik meer energie nodig dan een woonhuis. (Agrarische) bedrijven kunnen energie ten behoeve van hun bedrijf opwekken door het plaatsen van zonnepanelen. Plaatsing op daken van (agrarische) bedrijfspanden heeft de voorkeur. Als dat niet mogelijk is, is een grondopstelling mogelijk. Dan moet voldaan worden aan de door de provincie opgestelde voorwaarden in artikel 2.42 van de Omgevingsverordening. Omdat per (agrarisch) bedrijf het eigen gebruik wisselt, wordt dit per geval beoordeeld aan de hand van door de initiatiefnemer aangeleverde stukken. Via een tijdelijke ontheffing kan medewerking aan een dergelijk verzoek worden verleend. Hiervoor geldt de maatwerkmethode.
4. Grondopstelling binnen of direct aansluitend aan stedelijk gebied; niet alleen voor eigen gebruik
Een opstelling van zonnepanelen tot 200 m² is passend binnen een woonbestemming. Een oppervlakte van meer dan 200 m² wordt gezien als bedrijfsmatig gebruik en is veelal in strijd met het bestemmingsplan. Percelen zullen veelal bestemd zijn voor 'Wonen' of 'Agrarisch'. Een zonnepark groter dan 200 m² past niet binnen deze bestemmingen. Voor een dergelijk gebruik moet het bestemmingsplan de mogelijkheden bieden. Er kan een tijdelijke ontheffing worden verleend van het bestemmingsplan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.
5. Grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m²
Een grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m² moet volgens de provinciale Omgevingsverordening via de maatwerk methode onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Ook vanuit de gemeente wordt bij verzoeken om een dergelijk groot zonnepark gekeken naar de geschiktheid van de locatie. Het door de raad vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (2013) vormt daarvoor mede het toetsingskader. Per geval zal een verzoek voor een groter zonnepark dan 10.000 m² beoordeeld worden. In de Omgevingsvisie is dit onderwerp nader uitgewerkt.

Voor panden in een beschermd dorpsgezicht en op rijks- en gemeentelijke monumenten is het plaatsen van zonnepanelen niet vergunningsvrij.

Bij panden gelegen in een beschermd dorpsgezicht en op rijks- en gemeentelijke monumenten weegt de zichtbaarheid van de panden vanuit de openbare ruimte en de inpassing ervan aan de architectuur van het pand, zwaarder dan de optimale plaatsing van de panelen. Mogelijk kan dit tot gevolg hebben dat het rendement ervan minder hoog is, omdat deze niet optimaal op de zon zijn georiënteerd.

Sinds vaststelling van dit beleid (december 2016) en heden is gebleken dat de richtlijnen, zoals die zijn opgesteld in bepaalde gevallen, te beperkend zijn.

De gemeente vindt duurzaamheid belangrijk en wil ook binnen een beschermd dorpsgezicht de bewoners de mogelijkheid geven zonnepanelen voor eigen gebruik te plaatsen. Daarom is besloten de richtlijnen aan te passen zodat ook in een beschermd dorpsgezicht meer mogelijkheden zijn om zonnepanelen te plaatsen.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

In onderhavig bestemmingsplan is ten behoeve van bovenstaande onder punt 2 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels van de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – Wooncentrum'. Met deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om zonnepanelen in een grondopstelling te plaatsen. Hierbij is ten behoeve van de afwegingscriteria aangesloten op de voorwaarden zoals genoemd in de 'Notitie Duurzame Energie, zonne-energie'. Zo mag de omvang niet groter zijn dan 200 m² en wordt een landschappelijke inpassing/tuinplan bij de plannen toegevoegd. Het bouwperceel bij een woning inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen, mag voor maximaal 50% worden gebruikt voor zonnepanelen. Ten behoeve van de punten 3 en 4 is een algemene afwijkingsregel opgenomen. De mogelijkheden onder punt 5 zijn uitsluitend buitenplans mogelijk.

Voor het plaatsen van zonnepanelen in een beschermd dorpsgezicht dient een omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het landelijke en rustieke Groningse Oldambt, de voormalige graanschuur van Nederland. Het betreft de oude Dollardboezem. Vroeger reikte de Dollard tot aan het Schiereiland van Winschoten: het gebied van Scheemda, Midwolda, Oostwold en Finsterwolde. In de loop der eeuwen werd de Dollard teruggedrongen. De eerste inpoldering van de Dollard heeft plaatsgevonden in 1545. De ingepolderde Dollard bestaat dan uit twee armen: het Oldambt in het westelijke deel en het Reiderland in het oostelijke deel, samen gescheiden door het Schiereiland. Langzamerhand werd het Schiereiland vasteland. In het centrum ontstond toen het Huningameer.

Op de hoger gelegen glaciale zandruggen zijn dorpen ontstaan. In het gebied van de inpolderingen is zware klei afgezet. Deze grond werd slechts gebruikt voor de veeteelt. Al ruim voor de industriële revolutie kwam de landbouw in het gebied op gang. De landerijen werden door grote groepen arbeiders met de hand en met behulp van paarden bewerkt. De eerste grote herenboerderijen met slingeruinen ontstonden in het begin van de 18^e eeuw. Daarentegen werden er ook vele kleine arbeiderswoningen gebouwd. De industriële revolutie zorgde voor de omslag naar grootschalige landbouw. Na de industriële revolutie kon de bodem met machines worden bewerkt, wat een grote welvaart betekenden voor de agrariërs in het gebied. Het oude Huningameer heeft men aan het begin van de 19^e eeuw laten verdwijnen en er bleef een landbouwgebied over.

Door de ontstaanswijze, de smalle zandruggen en de bedijkingen, zijn er vooral wegdorpen ontstaan. Vanaf de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw komt daar echter verandering in. Door een toename van de bevolking heeft een planmatige uitbreiding van woningen plaatsgevonden. De linten boden daarvoor te weinig ruimte, waardoor er achter de linten nieuwe woonwijken zijn ontstaan. Tegenwoordig herbergen de dorpen een verscheidenheid aan functies: woningen, bedrijven, winkels, kerken en scholen.

Ook het landschap is aan verandering onderhevig geweest. Door de ruilverkavelingen is het landschap nog weidser geworden. Er zijn tevens productiebossen aangeplant. Het gebied is hierdoor juist meer verdicht. In de twintigste eeuw, eind jaren tachtig, ontstond het idee om in het gebied van het Huningameer wederom een meer te creëren: het Oldambtmeer. Daarin is de ontwikkeling van Blauwestad mogelijk gemaakt.

3.2 Bestaande situatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van de kernen Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee.

Beerta

Beerta kan worden getypeerd als lintdorp op een glaciale rug. De dorpslinten van de Hoofdstraat en de Veenweg zijn de belangrijkste dragers van de ruimtelijke structuur. Haaks op de Hoofdstraat zijn verder enkele zijlinten ontwikkeld. Achter de lintstructuur van de Hoofdstraat ligt het water Beertsterdiep. Dit water vormt de grens van het dorp aan de oostzijde. Daarbuiten zijn er nog enkele recreatie- en sportvoorzieningen aanwezig, maar geen woningbouw.

De laatste jaren heeft Oost-Groningen te maken met een teruglopend bevolkingsaantal. Tevens vindt een ontgroening en vergrijzing in de bevolkingsopbouw plaats. Hierdoor loopt het voorzieningenniveau op het platteland in vooral de kleinere kernen terug. In Beerta zijn nog verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt, een basisschool, een verzorgingshuis en verschillende restaurants. De meeste functies liggen aan of nabij de linten van de Hoofdstraat en de Veenweg.

Finsterwolde

Finsterwolde hoort tot de wegdorpen met grootschalige bebouwingselementen, zoals die in het Oldambt worden aangetroffen. Het oude wegdorp ligt op reeksen lage zandopduikingen te midden van uitgestrekte klei- en veengebieden. De Hoofdweg vormt de ruggengraat van het wegdorp.

Finsterwolde kenmerkt zich door de langgerekte woonlinten langs de Hoofdweg en Klinkerweg. Aan deze linten kenmerkt de bebouwing zich door lage arbeiderswoningen op relatief smalle maar diepe kavels. Dit type woningen is een typerend onderdeel van de graanrepubliek. Daarnaast zijn er de prachtige boerderijen en renteniershuizen aan de Wiegersweg, Hoofdweg en Goldhoorn.

Aan de noordkant van het dorp bevindt zich de weidsheid van de polders. Aan de zuidoostkant het natuurgebied De Tjamme, welke verbonden is met het natuurgebied Reiderwolde. Aan de westkant sluit het bos aan op de bebouwing.

Voorzieningen zijn voor een deel geconcentreerd rondom de Hardenberg. Hier zijn onder andere een brede school, gezondheidscentrum, zwembad en een sporthal gevestigd. Daarnaast zijn er elders in het dorp nog een aantal voorzieningen aanwezig.

Drieborg / Ganzedijk / Hongerige Wolf

Gelegen in het uitgestrekt polderlandschap bieden de dijkdorpen Drieborg, Ganzedijk en Hongerige Wolf een rustige, landelijk woonomgeving. De dijklichamen zijn nog goed te herkennen aan het hoogteverschil met het land aan weerszijden. De bebouwingstructuur in de dorpen kenmerkt zich door de overwegend kleinschalige bebouwing langs de (voormalige) dijken. Het betreffen voornamelijk woningen, plaatselijk afgewisseld met kleinschalige bedrijven.

Voorzieningen zijn er niet of nauwelijks, slechts enkele maatschappelijke voorzieningen (school, kinderopvang en buurthuis). Daarentegen is de gemeenschapszin hoog en worden er door en in de dorpen veel activiteiten ontplooid, waardoor de leefbaarheid in de dorpen groot is.

Nieuw Beerta

Nieuw Beerta is een langgerekt streekdorp dat gekenmerkt wordt door zijn kapitale boerderijen langs het lint. Het lint van boerderijen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet 1988. De te beschermen waarden hebben betrekking op:

- Het verloop van de weg vanaf Beerta via Nieuw Beerta naar Drieborg. Deze weg volgt oude dijktracés en kent plaatselijk een sterk slingerend beloop;
- Afwisseling tussen grote boerderijen en kleinere bebouwingselementen (arbeiderswoningen);
- Beeldbepalende erfbeplanting bij veel boerderijen, vaak bestaande uit slingeruinen;
- Rentenierswoningen van eclectisch, symmetrische type, of een regionale variant op Art Nouveau of Amsterdamse School;
- Veel arbeiders- en middenstandswoningen.

De meeste voorzieningen zijn, mede door het teruglopende bevolkingsaantal, ontgroening en vergrijzing, uit het dorp verdwenen. Ondanks dat de meeste voorzieningen zijn verdwenen, kent het dorp nog steeds een actieve dorpsgemeenschap die strijdt voor het behoud van de leefbaarheid. De Kerk Nieuw Beerta (1856) speelt hierbij een belangrijke rol. In de kerk worden allerlei activiteiten georganiseerd, zoals concerten, exposities, poëziemiddagen en theatervoorstellingen. Ook wordt de kerk gebruikt voor vergaderingen en andere bijeenkomsten. Verder wordt de kerk gebruikt voor huwelijksvoltrekkingen, uitvaartdiensten, erediensten en lezingen.

Heiligerlee

Het karakter van Heiligerlee wordt in eerste instantie bepaald door het slingerende beloop van de Provinciale weg met de daaraan gelegen gevarieerde bebouwing (woningen, voorzieningen, musea). De westelijke toegang van het dorp wordt gemarkeerd door het monument van de Slag bij Heiligerlee.

Karakteristiek is het patroon van kleine woningen op vrij smalle, diepe percelen langs onder meer de Oude Hornweg, Hoethslaan en Kloosterlaan. Vanaf deze wegen speelt ook het reliëf van de kleileem- en dekzandopduiking een rol in het beeld. De omgeving van de Nassaulaan en de Dillenburglaan heeft daarentegen het karakter van een naoorlogse uitbreiding.

Tussen de bebouwing van Heiligerlee en het voormalige kloosterterrein liggen sportvelden en zijn bossen met wandelmogelijkheden en een beleefroute gelegen.

Westerlee

Het lintdorpachtige karakter van Westerlee wordt bepaald door de vele kleine vrijstaande woningen en enkele grote boerderijen. Verspreid in het lint komen enkele winkels en andere voorzieningen voor.

De omgeving van de Molenstraat en Bikkershorn wordt gekenmerkt door smalle wegen en een gevarieerde bebouwing op relatief grote percelen. De Berkenlaan en omgeving herbergt recentere nieuwbouw. Aan de westzijde van Westerlee liggen sportvelden en op de hoger gelegen glaciale rug 'Garst' zijn wandelbossen aangelegd.

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Onderhavig bestemmingsplan is vooral conserverend van aard, waarbij de vigerende bestemmingsregels in overeenstemming worden gebracht met het actuele ruimtelijke beleid en de feitelijke situatie. Daarbij ligt de nadruk op het behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur van de dorpskernen. Tegelijk wordt er ruimte voor kwaliteitsverbetering gegeven.

Er zijn geen grote ontwikkelingen die in onderhavig plan rechtstreeks mogelijk gemaakt worden. De omgevingsvergunningen die de afgelopen jaren zijn verleend (zie paragraaf 1.3) worden in het plan geformaliseerd. Gesteld kan worden dat de uitvoerbaarheid van de inmiddels gerealiseerde (bouw-)plannen reeds is aangetoond in de vergunning(en). In de toelichting zal hier derhalve niet verder op in gegaan worden.

Voor een aantal locaties geldt dat er ontwikkelingen zijn of zijn geweest, en daarvoor is afgewogen welk planologisch beleid en welke bestemmingsregels hier passend zijn:

Beerta

Rozenstraat – Raadhuisstraat Beerta

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Beerta” in 2011 is het perceel op de hoek Rozenstraat – Raadhuisstraat bestemd als ‘Detailhandel’, met de functieaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – garageboxen’ en ‘groen’. Destijds werd ter plaatse de bouw van een supermarkt beoogd. Deze supermarkt is echter nooit gerealiseerd en het perceel is momenteel ingericht als park. Het realiseren van een supermarkt in de toekomst is ter plaatse niet langer wenselijk. Derhalve wordt beoogd om de bestemming ter plaatse (weer terug) te bestemmen als ‘Groen’, overeenkomstig het naastgelegen perceel.

Hoofdstraat 172 Beerta

Het perceel Hoofdstraat 172 betreft een vrijstaande woonboerderij bestaande uit een woonhuis en een inpandige schuur (vigerende bestemming ‘Woongebied’). Momenteel wordt het perceel gebruikt voor de activiteit wonen met een opslagruimte ten behoeve van het agrarische bedrijf op het perceel Hoofdstraat 281 (teelt van champignons en het bewerken van zaden).

Voornemens is het gebruik ter plaatse van het perceel uit te breiden met het hydrateren van granen (weken in water), het verpakken van de granen, het stomen van de granen en het enten van granen met mycelium, waarna de granen gereed zijn voor verkoop.

Gezien de relatief kleinschalige aard van de activiteiten, kan gesteld worden dat deze qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan ‘kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten’ welke verenigbaar zijn met een woonbestemming. Derhalve blijft ter plaatse de woonbestemming behouden en wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bewerken van zaden’ opgenomen.

Bouwvlak agrarische bedrijven

Aan de Hoofdstraat zitten nog een tweetal agrarische bedrijven. Het gaat hierbij om de percelen Hoofdstraat 199 en 283. Beide percelen behouden de agrarische bestemming (Agrarisch – Bedrijf), maar krijgen een bouwvlak die past binnen de kern, met een maximale oppervlakte van 1 hectare.

Gevellijnen

Op een aantal locaties zijn de voorgevels een punt van aandacht, onder andere langs de Julianastraat (nr. 95) en Hannie Schaftstraat. In onderhavig bestemmingsplan zullen de gevellijnen overeenkomstig de feitelijke situaties worden ingetekend.

Finsterwolde

Hoofdweg 90 Finsterwolde

Het perceel Hoofdweg 90 kent de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'gevellijn'. Op het perceel was voorheen een woning aanwezig. De woning is recent gesloopt door de gemeente. Het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse wordt niet wenselijk geacht. Derhalve wordt beoogd om de centrumbestemming ter plaatse te behouden, maar dan zonder bouw mogelijkheden. Het perceel krijgt geen gevellijn waarachter gebouwd mag worden.

Goldhoorn 9 & 13 Finsterwolde

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kennen de perceel Goldhoorn 9 en 13 de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkoop van diervoeders'. Onlangs is een ontheffing aangevraagd voor wonen; de bedrijfswoning wordt ter plaatse losgetrokken van het bedrijf (enkel nog wonen). Hiertoe wordt de voormalige bedrijfswoning in onderhavig bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming (Wonen – 1) overeenkomstig de naastgelegen percelen.

Daarnaast is voor het perceel in 2017 een vergunning verleend voor het realiseren van een bedrijf voor in- en verkoop van machines ten behoeve van tuin, park en landbouw, alsmede voor onderhoud en reparatie van deze machines (zie paragraaf 1.3). Derhalve is ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in machines voor tuin, park en landbouw' opgenomen. De ter plaatse geldende aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkoop van diervoeders' wordt verwijderd.

Klinkerweg 52 Finsterwolde

Het perceel Klinkerweg 52 kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel'. Voor het perceel is in 2017 een omgevingsvergunning verleend (zie paragraaf 1.3) voor het gebruiken van het perceel en de bebouwing voor (enkel) wonen/bewoning. Derhalve krijgt het perceel in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 1'.

Klinkerweg 122 Finsterwolde

Het perceel Klinkerweg 122 kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Rondom het perceel bevinden zich diversen woningen. In het verleden was ter plaatse een transportbedrijf gevestigd. Op het perceel staan een woning en een tweetal loodsen voor de stalling van vrachtwagens en opslag. Na beëindiging van het transportbedrijf zijn de activiteiten jarenlang in een afgeslankte vorm voortgezet binnen de woonbestemming. Momenteel is er nog sprake van stalling van vrachtwagens voor derden op basis van verhuur en de opslag van goederen in de loodsen.

Door de eigenaar van het perceel is gevraagd om ter plaatse lichte vormen van bedrijvigheid toe te staan. Bedrijven, welke wat betreft geur, stof, trilling, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 30 meter van milieugevoelige objecten (woningen). Daaronder begrepen een kleinschalig transportbedrijf en een caravan- en/of camperstalling, het hobbymatig houden van paarden, et cetera.

Het perceel ligt gedeeltelijk in het buitengebied (kaart 1 Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2019). Op grond van de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 2.13.2 hergebruik van vrijkomende gebouwen mogelijk voor bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn, de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt en de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Op 19 november 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een eventueel te vestigen transportbedrijf (toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting) op het perceel Klinkerweg 122. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een gemiddeld transportbedrijf met vier wagens. Met dit maximum kan worden voldaan aan de normering voor geluid uit het Activiteitenbesluit ten opzichte van de omliggende woningen als er alleen sprake vervoersbewegingen gedurende de dagperiode (7.00 tot 19.00 uur). De woning Klinkerweg 122 zal dan als bedrijfswoning worden gebruikt.

Het perceel is daarnaast wat betreft de inrichting eigenlijk alleen maar geschikt voor gebruik als bedrijf. Verder is de beperkte vorm van bedrijvigheid een vorm van voortzetting van het jarenlange gebruik van stalling van wagens door derden. Verkeerskundig zal het om ongeveer eenzelfde aantal bewegingen gaan.

Medewerking aan het toestaan van een kleinschalige transportbedrijf en andere lichte vormen van bedrijvigheid is mogelijk, omdat deze naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. Voor het perceel Klinkerweg 122 in Finsterwolde wordt hiertoe de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lichte bedrijvigheid' toegevoegd aan de woonbestemming. Ter plaatse is lichte bedrijvigheid in combinatie met een bedrijfswoning toegestaan. De mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf en de mogelijkheid tot het uitoefenen van detailhandel worden daarbij beperkt middels de specifieke gebruiksregels.

Nieuwbouwlocaties

In de omgeving van de Schoolstraat in Finsterwolde zijn nog een aantal nieuwbouwlocaties in ontwikkeling. Binnen de woonbestemming zijn in principe geen nieuwe woningen toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen. Om de woningen ter plaatse te kunnen realiseren wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen de aangegeven aantal wooneenheden worden gerealiseerd.

Bouwvlak agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven in het lint krijgen een agrarische bestemming (Agrarisch – Bedrijf) met een bouwvlak die iets ruimer om de percelen ligt dan het huidige bouwvlak, met een maximale oppervlakte van 1 hectare. Het gaat daarbij om de percelen Hoofdweg 101, Hoofdweg 17 en Hoofdweg 13.

Drieborg

Oudedijk 17 Drieborg

Het perceel Oudedijk 17 kent op basis van het vigerend bestemmingsplan "Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf" de bestemming 'Woongebied'. Ter plaatse is echter een kinderopvang gevestigd. Hiertoe wordt in onderhavig bestemmingsplan de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd aan de woonbestemming.

Nieuw Beerta

Het dorpje Nieuw Beerta valt momenteel onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied Oldambt". Echter is ervoor gekozen om Nieuw Beerta mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan, zodat voor alle dorpen dezelfde bestemmingen gelden.

J.F. Zijlkerstraat

Aan de J.F. Zijlkerstraat is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 16' opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse maximaal 16 woningen zijn toegestaan. Inmiddels zijn hier 15 woningen daadwerkelijk gerealiseerd. Echter liggen er nog twee omgevingsvergunningen voor de bouw van een woning. Het totaal aantal woningen zal daarmee uitkomen op 17 woningen. De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 16' wordt hiertoe in onderhavig bestemmingsplan verruimd tot 'maximum aantal wooneenheden: 17'.

Beschermd dorpsgezicht

Het beschermde dorpsgezicht dient extra aandacht te krijgen. Hiertoe wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zoals beschreven in de bijlage bij de planregels.

Prostitutiebedrijven

In Nieuw Beerta zijn twee prostitutiebedrijven aanwezig. Het dorp zou graag willen dat het prostitutiebedrijf aan de Hoofdweg in Nieuw Beerta een woonbestemming krijgt en dat daarom de vigerende wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vigerende wijzigingsbevoegdheid is om bovengenoemde reden overgenomen in het bestemmingsplan.

Ganzedijk

Buurthuis

Voor het perceel Ganzedijk 42 is een vergunning verleend voor het bouwen van een buurthuis (zie paragraaf 1.3) Op basis van het vigerend bestemmingsplan "Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf" kent het perceel de enkelbestemming 'Groen'. Deze zal in onderhavig bestemmingsplan omgezet worden naar 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'horeca'. Naast het buurthuis biedt het perceel ruimte voor 5 camperplaatsen. Hiertoe is de aanduiding 'maximum aantal camperplaatsen – 5' opgenomen.

Hongerige Wolf

Hongerige Wolf 14

In het dorp Hongerige Wolf is nog één bedrijfsbestemming aanwezig op het perceel Hongerige Wolf 14. Voor het perceel is in 2019 een vergunning verleend (zie paragraaf 1.3) voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van het pand enkel voor bewoning (Wonen). In onderhavig bestemmingsplan zal het perceel derhalve de bestemming 'Wonen – 1' krijgen, overeenkomstig de verleende vergunning.

Heiligerlee

Halteweg 2b en 2c

Het perceel gelegen achter de woningen Halteweg 2b en 2c, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie I, nr. 1196, kent op basis van het vigerend bestemmingsplan "Scheemda - Eextahaven, Haven Noord- en Zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg" de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Er zijn ambtelijke toezeggingen gedaan om dit perceel mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan en de aanduiding 'erf' op te nemen, zodat de eigenaren van de aangrenzende woningen een kippenren kunnen realiseren. Het perceel behoud daarbij de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'.

Westerlee

Hoofdweg 154A Westerlee

Het perceel Hoofdweg 154A heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Een bedrijf wordt in de toekomst echter niet langer wenselijk geacht. Derhalve wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen – 1'. Hiertoe wordt ter plaatse de aanduiding 'overige zone – wijzigingsgebied' opgenomen.

Karakteristieke panden

De gemeente heeft ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan een inventarisatie laten uitvoeren naar karakteristieke bebouwing in Beerta, Finsterwolde, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Drieborg, Heiligerlee en Westerlee (november 2020). Het onderzoek heeft plaatsgevonden om de karakteristieke panden in deze dorpen te kunnen beschermen. Door middel van het planologisch verankeren van deze objecten in het bestemmingsplan kunnen eventuele sloopaanvragen op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geweigerd.

Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en literatuuronderzoek is de bijgevoegde selectie tot stand gekomen. De selectie van karakteristieke objecten heeft plaatsgevonden op basis van vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van bebouwing, toegespitst op het grondgebied van de gemeente Oldambt. Deze criteria zijn:

- Cultuurhistorische waarde;
- Architectonische waarde;
- Stedenbouwkundige/ ensemble waarde;
- Gaafheid;
- Zeldzaamheid.

De inventarisatie heeft geresulteerd in een totaalijst met per object een beknopte beschrijving en waardering van de geselecteerde objecten. De totaalijst is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De karakteristieke objecten in het plangebied zijn onder een beschermende regeling gebracht (aanduiding 'overige zone - karakteristiek').

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van het overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta', waarbij gestreefd wordt naar behoud in situ. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet, welke de opvolger is van de gewijzigde Monumentenwet (Wamz).

Bescherming van archeologische waarden volgens de Erfgoedwet vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Plangebied

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010). In deze nota is aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Op de bijbehorende Beleidskaart Archeologie is aangegeven welke waarden er aanwezig zijn of eventueel verwacht worden.

In het bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingswaarden vertaald naar vier dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1: gebieden van archeologische en cultuurhistorische waarde (archeologische waardevolle terreinen, vindplaatsen en boerderijplaatsen, onderzoek bij ingrepen > 50 m²);
- Waarde – Archeologie 2: gebieden van archeologisch belang (historische kernen en cultuurlandschappelijk waardevolle waterlopen en lijnelementen, onderzoek bij ingrepen > 100 m²);
- Waarde – Archeologie 3: archeologische onderzoeksgebieden (hoge archeologische verwachting, onderzoek bij ingrepen > 200 m²);
- Waarde – Archeologie 4: archeologische attentiegebieden (onderzoek bij ingrepen > 500 m²).

Deze waarden worden middels een stelsel van omgevingsvergunningen beschermd.

De gemeente heeft daarnaast door Libau een inventarisatie (november 2020) uit laten voeren naar karakteristieke panden, zie ook hoofdstuk 4, paragraaf 'Karakteristieke panden'. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in een totaalijst met per object een beknopte beschrijving en waardering van de geselecteerde objecten. De totaalijst is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De betreffende karakteristieke objecten zijn in het bestemmingsplan onder een beschermende regeling gebracht (aanduiding 'overige zone - karakteristiek').

Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Voor zover dit bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen.

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie niet in het geding is. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien geen nieuwe ontwikkeling mogelijk worden gemaakt waarbij bodemingrepen plaatsvinden groter dan 50 m² en/of niet eerst een omgevingsvergunning is verleend.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie en Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en milieugevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook de uiteindelijke richtafstand. De richtafstanden volgens de VNG brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Plangebied

Bij de bedrijvigheid in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gaat het vooral om kleinschalige ambachtelijk activiteiten uit milieucategorie 1 en 2. Veelal worden deze gecombineerd met een woonfunctie. Ook voorzieningen als dorpshuizen of een horecagelegenheid hebben een milieuzone.

In de meeste gevallen is hierbij sprake van functies met maximaal milieucategorie 1 of 2 en een grootste richtafstand van 10 meter of 30 meter. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen zijn specifiek aangeduid.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk, waarvoor niet eerst een vergunning is verleend. Andersom worden er ook geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt waarvoor getoetst dient te worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet tenminste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Vanaf 1 oktober 2019 is het tevens verplicht de PFAS-waarde in de bodem te onderzoeken, voordat gestart kan worden met grondverzet en/of kavelverkoop. PFAS is de verzamelnaam voor de stoffen PFOA, PFOS en GenX en wordt gezien als een zeer zorgwekkende stof (ZZS). Deze verplichting houdt in dat er geen grond vervoerd mag worden als de PFAS-waarde niet bekend is.

Plangebied

In het plangebied is de bodem in het verleden op enkele plaatsen onderzocht. Dit was in veel gevallen naar aanleiding van een concrete ontwikkeling. Bij ontwikkelingen, ook op perceelsniveau, is het van belang om te achterhalen of sprake is van bodemverontreiniging. Bij nieuwe ontwikkelingen is het dan ook noodzakelijk om te overwegen of een verkennend bodemonderzoek nodig.

Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Voor zover dit bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen. Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid op het gebied van bodemkwaliteit niet in het geding is. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt waarbij bodemingrepen plaatsvinden en/of niet eerst een omgevingsvergunning is verleend.

Indien bij toekomstige ontwikkelingen sprake is van grondverzet en/of kavelverkoop dient de PFAS-waarde in de bodem alsnog onderzocht te worden. Voor onderhavig bestemmingsplan is dit vanwege de conserverende aard niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect 'Bodemkwaliteit' vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als "het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijk stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De verbonden risico's moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Bevi is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan.

Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver benden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Plangebied

Risicovolle inrichting

Volgens de Risicokaart zijn er binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transportroute gevaarlijke stoffen

In/nabij het plangebied komen twee wegen en een spoorweg voor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de Provincialeweg N967 (Nieuweweg - Oostwolderweg), de N966 (Hoofdstraat) en de spoorlijn Groningen – Duitse grens.

Voor deze transportroutes zijn in de Omgevingsverordening veiligheidszones opgenomen (zie paragraaf 2.2). Veiligheidszone 3 is op de verbeelding aangeduid als ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 3’. In de regels is bepaald dat hier de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen niet is toegestaan.

Er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan het formaliseren van verleende vergunningen. Voor zover dit bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt een verantwoording van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk geacht.

Via buisleidingen

Het plangebied wordt ter hoogte van Hongerige Wolf doorkruist door een vijftal hogedruk aardgastransportleidingen. Het plaatsgebonden risico ligt overal op de leidingen en levert geen beperkingen op voor dit bestemmingsplan, omdat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan op de leiding. Op grond van het Bevt dient aan weerszijde van de leiding een zogenaamde belemmeringsstrook van 5 meter vrijgehouden te worden. Middels de dubbelbestemming ‘Leiding – Leidingstrook’ wordt dit gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect ‘Externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtverkeerslawaaï en industriellawaaï. Voor dit plan is alleen weg en industriellawaaï van belang.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Ten aanzien van industriellawaaï geldt een etmaalwaarde van 50 dB(A).

In artikel 1 van de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Dit zijn woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Plangebied

Voor zover dit bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen. Derhalve wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande situering van de gevoelige objecten. Er is geen sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten binnen bestaande zones langs wegen, of anderzijds een verandering of uitbreiding van wegen die een geluidszone kennen. De dorpen zijn daarnaast niet gelegen in een geluidszone voor industrielawaai, niet voor zware industrie en mijnbouw. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreinigingen, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregelen van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling 'Niet in betekende mate' (Regeling NIBM) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- Woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- Kantoorlocaties met een vloeroppervlakte van minder dan 100.000 m²;
- Projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarden voor stikstofdepositie of fijnstof bedragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Voor zover dit bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen.

Gesteld kan worden dat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die 'in betekende mate' bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 in werking is getreden, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genaamd, is het Nederlandse natuurnetwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees-Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen, of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees Netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en houden dus indirect wel bescherming, zij het niet in dezelfde mate. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door een desbetreffende minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.

Verder is er voor Natura 2000-gebieden weinig veranderd. De bescherming van deze gebieden is namelijk gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet veranderd. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wn wordt aangevraagd.

Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Beschermde soorten

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Wet natuurbescherming benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest.

Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- Internationaal beschermde soorten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten: soorten genoemd in de bijlagen bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die de aanwezige functies hebben gekregen. Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de Wet natuurbescherming niet in het geding is.

Daarnaast zijn, zoals aangegeven in paragraaf 2.2, bos- en natuurgebieden buiten het NNN als 'Bos' en 'Natuur' bestemd. Waarbij ter bescherming van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'Natuurwetgeving' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Stikstof

Kader

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Voortaan dient bij ieder project aangetoond te worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Plangebied

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de Waddenzee en het Zuidlaardemeergebied. De kortste afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden bedraagt 1,9 km ten opzichte van de Waddenzee en 15,9 km ten opzichte van het Zuidlaardemeergebied.

Gezien onderhavig bestemmingsplan voornamelijk conserverend van aard is, de relatief grote afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden en het gebruik van de tussenliggende gronden, wordt geen negatief effect verwacht op kwalificerende soorten en habitattypen in de Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'Stikstof' vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.9 Water

Kader

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw; een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Wat betreft het beleidskader bevat de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020 het actuele provinciale beleidskader.

Voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater is voor allerlei functies van belang. Samen met de waterschappen en gemeenten is de provincie verantwoordelijk om dat ook werkelijk te realiseren. De provincie stelt doelen vast voor de kwaliteit en hoeveelheid water voor verschillende functies, beschermen het grondwater, stellen eisen aan het gebruik van specifieke wateren en houden rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zoals energiewinning). Schoon water is van belang als drinkwater en voor de biodiversiteit, maar heeft ook een belangrijke recreatieve functie als het gaat om zwemwater en vaarwegen.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft voor de periode 2016-2021 een beheerprogramma opgesteld. Hierin zijn in hoofdlijnen de maatregelen aangegeven die het waterschap op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en gezond water wil gaan uitvoeren. Met die maatregelen speelt het waterschap in op de gevolgen van klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafsciders).

Plangebied

Toetsing van onderhavig bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Bij toename van het verhard oppervlak is compensatie nodig in de vorm van waterberging. Vertaald naar dit bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- Het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Het voorliggende conserverende bestemmingsplan voorziet over het algemeen in percelengebonden (binnenplanse) ontwikkelingen die hoogstens beperkte toename van oppervlakteverharding met zich meebrengen.
- Nieuwe ontwikkelingen zullen worden aangemeld via de digitale watertoets. Op basis van de ingevulde gegevens worden algemene uitgangspunten meegegeven of zal het waterschap een specifiek wateradvies opstellen.
- Er wordt daarnaast rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatgangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen.
- In geval van nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de waterkwantiteit en -kwaliteit.

- De bestemmingen langs de watergangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen).

Waterkwaliteit

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd 'gescheiden stelsel', overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt vanwege de voornamelijk conserverende aard van het bestemmingsplan geen belemmering.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van onderhavig bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichten onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak van het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereiste die zijn opgenomen in de Wro en Bro.

Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

6.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Ten aanzien van de bestemmingsregels geldt dat zoveel als mogelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan “Midwolda – Oostwold”. In vrijwel alle gevallen kwamen de bestemmingen in het plangebied overeen met het bestemmingsplan “Midwolda – Oostwold”. In gevallen dat het bestemmingsplan “Midwolda – Oostwold” de betreffende bestemming niet kent, is bij een bestemming die het meest gelijklopende was, wat betreft de functieomschrijving, aansluiting gezocht.

Artikel 3 Agrarisch – Bedrijf

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Deze zijn onder de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ gebracht. Het zijn grondgebonden agrarische bedrijven, in hoofdzaak akkerbouwbedrijven. In het bestemmingsplan is ingezet op een bestemming die aansluit bij de vigerende regeling. Dat betekent dat er binnen de aangegeven bouwvlakken ontwikkelingsruimte is. De bedrijfswoning is tevens aangegeven, veelal aanwezig in het karakteristieke voorhuis.

Binnen de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ geldt dat bij de bouw van nieuwe gebouwen, niet zijnde kassen, lichthinder dient te worden voorkomen. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen (strijdig gebruik). De lichtsterkte van een nieuwe gebouw mag niet meer dan 150 lux bedragen, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstralingen met tenminste 90% reduceren.

Artikel 4 Agrarisch – Cultuurgrond

De onbebouwde gronden die veelal grenzen aan de dorpspercelen hebben de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ gekregen. Hobbymatig of bescheiden agrarisch gebruik is mogelijk. Mestopslag is uitgesloten. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding ‘ijsbaan’, een ijsbaan met ondergeschikte horeca toegestaan en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, erven behorende bij de aangrenzende woning(en).

Artikel 5 Agrarisch – Kwekerij

In het plangebied komen ook enkele kwekerijbedrijven voor (4 stuks). Deze zijn onder de bestemming ‘Agrarisch – Kwekerij’ gebracht. De voor ‘Agrarisch – Kwekerij’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere gebouwen en overkappingen ten behoeve van kwekerijbedrijven, waaronder kassen, horecadoeleinden, voor zover ondergeschikt aan en ten dienste van een kwekerij en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.

Artikel 6 Bedrijf

Op enkele plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming ‘Bedrijf’ voor. Deze regelt over het algemeen kleinschalige (nijverheids- en verzorgende) bedrijven die zich binnen de dorpen hebben ontwikkeld. Met het oog daarop is de aard van de bedrijvigheid vastgelegd en is een bouwvlak gegeven voor de toelaatbare bebouwing. Deze sluit aan bij de huidige planologische mogelijkheden; deze kunnen nog verder worden benut.

De bestemming ‘Bedrijf’ biedt ruimte voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn specifiek aangeduid en daarmee locatiespecifiek. Een bijbehorende bedrijfswoning is mogelijk, tenzij deze al binnen een (aangrenzende) woonbestemming valt.

Burgemeesters en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – wijzigingsgebied’ onder enkele voorwaarden wijzigen in de bestemming ‘Wonen – 1’.

Artikel 7 Bedrijf – Nutsvoorziening

De voor ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes e.d. De bestemming laat bouwwerken toe, waarbij de goot- en bouwhoogte van een gebouw bij een afdekking met een kap mag ten hoogste 4,00 m en 6,00 m bedragen en indien sprake is van een platte afdekking een bouwhoogte van niet meer dan 4,00 m.

Artikel 8 Bos

Enkele bosgebieden, die met name in de dorpsranden voorkomen, zijn middels de bestemming ‘Bos’ beschermd. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebieden, dagrecreatief en educatief medegebruik en voorzieningen die daarbij horen. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale hoogte van 2,00 m. Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van bos – dierenbegrafaarts’ is tevens een dierenbegrafaarts toegestaan.

Artikel 9 Centrum

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor zowel, woningen, detailhandel, waaronder een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', dienstverlening, bedrijven, horeca als maatschappelijke voorzieningen. Voor de functie 'wonen' geldt dat er geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden, met uitzondering van vervanging van bestaande woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf' zijn gebouwen ten behoeve van een loonbedrijf toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn gebouwen ten behoeve van horeca categorie 1 en 2 toegestaan.

Artikel 10 Cultuur en ontspanning – Molen

De voor 'Cultuur en ontspanning – Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een molen en een molenbedrijf, al dan niet in combinatie met educatieve en/of dagrecreatieve voorzieningen.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning – Seksinrichting

Gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Seksinrichting' zijn bestemd voor een seksinrichting. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

De vigerende wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in 'Wonen – 1' wanneer de gronden niet langer ten behoeve van een seksinrichting worden gebruikt.

Artikel 12 Detailhandel

Aanwezige detailhandel in de dorpen is als dusdanig inbestemd. Bedrijfswoningen zijn aangegeven.

Artikel 13 Dienstverlening

Op het perceel Bospad 22 in Finsterwolde is een notariskantoor gevestigd. De kantoorfunctie is ondergebracht onder de bestemming 'Dienstverlening'.

Artikel 14 Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, paden, oevers, bermen en beplantingen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 6,00 m zijn toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen een bouwhoogte hebben van slechts 2,00 m. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn de gronden tevens bestemd voor vrijetijdruimte voor jongeren. Tot slot is het noodzakelijk om bij een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen.

Artikel 15 Horeca

Aanwezige horecavoorzieningen zijn apart geregeld onder de bestemming 'Horeca'. Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor zowel horeca van categorie 1 als voor horeca van categorie 2. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 16 Maatschappelijk

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca en dienstverlening. Een maatschappelijke voorziening betreft "educatieve, sociaal-medische, zorg-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen", zoals volgt uit de definitieomschrijving. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne', een brandweerkazerne. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal camperplaatsen', is tevens het aangegeven aantal camperplaatsen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 300 m² mag bedragen.

Tot slot wordt opgemerkt dat zorgwoningen niet onder deze bestemming vallen. Zorgwoningen vallen onder de reikwijdte van de bestemming 'Wonen – Wooncentrum'. De gemeente maakt een onderscheid tussen begeleid wonen (of wonen met zorg) en beschermd wonen. Bij beschermd wonen is sprake van 24 uurs-zorg en dat valt onder de reikwijdte van 'Wonen - Wooncentrum'.

Artikel 17 Maatschappelijk – Begraafplaats

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijke – Begraafplaats' zijn bestemd voor een begraafplaats en gebouwen ten behoeve daarvan. Gebouwen zijn slechts beperkt toegestaan: hoogstens het bestaande aantal, niet hoger dan 6,00 m en niet groter dan 20 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – toren' is een toren toegestaan.

Artikel 18 Natuur

Gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en het behoud van de cultuurlandschappelijke waarden. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3,00 m zijn toegestaan.

Artikel 19 Recreatie – Recreatiewoning

Gronden met de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' zijn bestemd voor recreatieverblijven met de daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en speelterreinen, erven en terreinen, parkeervoorziening en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De recreatieverblijven mogen niet gebruikt worden voor permanente bewoning.

Artikel 20 Recreatie – Verblijfsrecreatie 1

Gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' zijn bestemd voor standplaatsen voor kampeermiddelen en gebouwen ten dienste van de standplaatsen, ten behoeve van detailhandel, horecadoeleinden, dienstverlening, (vaar)recreatie, sociaal-culturele doeleinden, sanitaire voorzieningen, onderhoud en beheer en een bedrijfswoning. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 200 m² bedragen. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning, het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandige horecabedrijven en het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning.

Artikel 21 Recreatie – Verblijfsreactie 2

De kampeerboerderij aan de Hoofdstraat 153 in Beerta is onder de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' gebracht. De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van een bedrijfsmatig exploitatie van de verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerboerderij, horecadoeleinden, dienstverlening, (vaar)recreatie en sociaal-culturele doeleinden, sanitaire voorzieningen, onderhoud en beheer en een bedrijfswoning. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning, het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandige horecabedrijven en het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning.

Artikel 22 Sport

Gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sport en de daarbij behorende voorzieningen zoals verenigings- en clubgebouwen en ondergeschikte horeca. Verder bepaald de bestemmingsomschrijving dat een dorp-/buurthuis ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen. Tot slot is bepaald dat het niet is toegestaan om ter plaatse van deze bestemming zelfstandige horecabedrijven uit te baten (specifieke gebruiksregels).

Artikel 23 Verkeer

Een groot deel van de wegen in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse van deze bestemming zijn (ontsluitings)wegen, straten, fiets- en wandelpaden, pleinen, sloten, bermen en beplanting toegestaan alsmede voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, parkeerterreinen en -voorzieningen, evenementen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 24 Water

De waterlopen en watergangen die voorkomen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Gronden met deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen en voor het wijzigen en/of dempen van waterlopen of het vergraven van oevers is een omgevingsvergunning verplicht. Het gebruik van gronden als ligplaats voor (woon)schepen is niet toegestaan.

Artikel 25 Wonen – 1

De primaire bestemming voor woningen in de dorpen betreft de bestemming 'Wonen – 1'. De regels van de bestemming 'Wonen – 1' bevatten een aantal wijzigingen ten aanzien van de regels die golden in de vigerende bestemmingsplannen. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, waarin gewerkt is met een systeem van bouwstroken en uitgewerkte bouwklassen, (naar bouwtype), is nu met een globaler systeem gewerkt. Dit is mogelijk aangezien de woonbuurten nagenoeg volledig zijn gerealiseerd en het accent op beheer ligt. Ontwikkelingen die nu nog plaatsvinden hebben veelal te maken met bouwactiviteiten op perceelsniveau, zoals renovatie van het hoofdgebouw of realisering van een aan- of uitbouw of een bijgebouw bij een woning.

Oppervlakte

Onderhavig bestemmingsplan werkt niet meer met bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste:

- a. 200 m² mag bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b. 300 m² mag bedragen bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is het oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte bijgebouwen' als extra oppervlakte bovenop het gestelde in a en b toegestaan.

Locatie

Met betrekking tot de plaatsing van de woningen is de aanwezigheid van een voorgevellijn naar de openbare ruimte toe bepalend. Deze is op de verbeelding vastgelegd. Bepaald is dat ten minste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (en dus het merendeel) in deze gevel moet worden geplaatst. De voortuin – en in een aantal gevallen ook de bepalende zijtuin – is daarbij bepalend. Verder gelden afstanden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Voor bijgebouwen gelden situeringseisen tot de naar de weg gekeerde gevel. Voor het overige gelden geen bijzondere plaatsingseisen. Hoofd- en bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsgebied een plaats worden geboden.

Hoogtes

Binnen de reguliere woonbuurten wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap, waarbij de bouw- en goothoogte respectievelijk niet meer dan 10 meter en 6,50 meter mag bedragen. De oorspronkelijke bebouwing is veelal lager. Voor zover dergelijke maten afwijken van de basismaat geldt de bestaande maatvoering.

Aantallen

Voor het aantal woningen geldt dat het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak het uitgangspunt is. Gelet op een goede afstemming op de Woonvisie Oldambt (2015) wordt niet uitgegaan van een verdere toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbuurten. Voor zover er veranderingen optreden, betreft dit renovatie of planmatige herstructurering. In dat geval wordt een regeling op maat gemaakt.

Aan huis-verbonden beroepen/bedrijf aan huis

Voor de aan huis-verbonden beroepen en/of de bedrijven aan huis geldt dat de regels rekening houden met een gebruik van een nader aangegeven oppervlakte voor een beroep en bedrijf aan huis. Dit in combinatie met de woonfunctie. Wel geldt een aantal criteria waarmee gewaarborgd wordt dat het wonen de hoofdfunctie blijft. Het betreft de reguliere regeling van de gemeente. Voor zowel aan-huis-verbonden beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is als bijlage bij de planregels een lijst opgenomen met toegestane beroepen en bedrijven.

Mantelzorg

Gelet op het Besluit omgevingsrecht (Bor) is er geen aparte regeling voor mantelzorg opgenomen. Dit wordt voldoende in het Bor geregeld.

Bijbehorende bouwwerken

De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zijn met de inwerkingtreding van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij mogelijk. Wel is in het Bor een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zet de gemeente in op een maximale bebouwingsregeling per perceel (maximaal 200 - 300 m² hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, afhankelijk van de percelsgrootte). In de regels is onder meer opgenomen dat bijbehorende bouwwerken:

- Minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd;
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare bestemming, bedraagt de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de openbare bestemming minimaal 2 meter.

Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen geldt dat de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

Erf- en terreinafscheidingen

Tot slot geldt dat binnen het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen die met name voor hoekpercelen enige extra ruimte geeft: erf- en terreinafscheiding vóór de voorgevel maximaal 1 meter met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar maximaal 2 meter met toetsingscriteria over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Het gaat er hierbij om dat in hoeksituaties hogere erfafscheidingen aanvaardbaar kunnen zijn, mits passend in een goed straatbeeld. De planregels geven daarvoor criteria. In aanvulling daarop gelden ook extra welstandscriteria aan materiaal- en kleurgebruik om een rommelig straatbeeld te voorkomen:

- Metselwerk overeenkomstig het gebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken);
- Stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren (groen of bruin);
- Geïmpregneerde houten delen/schuttingen zijn toegestaan indien deze (binnen een jaar) een groene uitstraling krijgen door begroeiing met beplanting;
- Rietmatten of vlechtschermen zijn toegestaan;
- Geen felle en/of contrasterende kleuren.

Antennemast

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag de bouwhoogte van de antennemast ten hoogste 25 meter bedragen.

Artikel 26 Wonen – Wooncentrum

Een tweede woonbestemming betreft de bestemming 'Wonen - Wooncentrum'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor zowel gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige wooneenheden in combinatie met gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen als voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – theeschenkerij' is tevens een theeschenkerij toegestaan.

Eén van de bouwregels voor gebouwen betreft de regel dat een bouwvlak voor ten hoogste 80% mag worden bebouwd, tenzij het bestaande percentage hoger is, in welk geval de bestaande percentage als maximum geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theeschenkerij' mag maximaal 100 m² buiten het bouwvlak worden gebouwd ten behoeve van de theeschenkerij.

Artikel 27 Wonen - Woongebouw

De derde en laatste woonbestemming betreft de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het bouwen ten behoeve van gestapelde woningen. Verder geldt dat ter plaatse ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 28 Leiding – Leidingstrook

Vanwege de aanwezigheid van een gasleiding in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, zijn regels gesteld ter bescherming van deze leiding door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. De voor 'Leiding – Leidingstrook' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringstrook. Ter bescherming van de leidingen mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

Artikel 29 Leiding – Stikstof

Vanwege de aanwezigheid van een stikstofleiding in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn regels gesteld ter bescherming van deze leiding door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Stikstof'. De voor 'Leiding – Stikstof' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van ondergrondse hoge druk transportleidingen ten behoeve van stikstof.

Artikel 30 t/m 33 Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 4

Overeenkomstig de Nota Archeologiebeleid zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4' opgenomen. Deze hebben als doel om bij meer omvangrijke werkzaamheden na te gaan of er sprake is van beïnvloeding van archeologische waarden. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die diepe(re) groundbewerkingen als gevolg kunnen hebben. Ook gelden vanuit dit oogpunt regels voor het bouwen. De bepalende maatvoeringen zijn hieronder schematisch weergegeven, met de aantekening dat normaal onderhoud en normale exploitatie zijn uitgesloten.

Dubbelbestemming	Onderzoeksplicht
Waarde – Archeologie 1	Groter dan 50 m ² en dieper dan 40 cm
Waarde – Archeologie 2	Groter dan 100 m ² en dieper dan 40 cm
Waarde – Archeologie 3	Groter dan 200 m ² en dieper dan 45 cm
Waarde – Archeologie 4	Groter dan 500 m ² en dieper dan het aanwezige kleipakket

Artikel 34 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zoals beschreven in de toelichting.

Artikel 35 Waarde – Dijk

De voor 'Waarde – Dijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de dijk. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

Artikel 36 Waarde – Glaciale rug

Conform de Omgevingsverordening Groningen (2016) is de dubbelbestemming 'Waarde – Glaciale rug' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden. Gelet op de aanwezige dorpsfuncties zal dit in de praktijk slechts incidenteel consequenties kunnen hebben.

Artikel 37 Waarde – Groene linten

Zowel in de Omgevingsverordening Groningen (2016) als in het Kwalitatief Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief wordt de waarden erkend van de historisch dorpslinten met waardevolle wegbeplanting en (slinger)tuinen. Deze waardevolle structuur is door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Groene linten' beschermd.

Artikel 38 Waarde – Open gebied

De voor 'Waarde – Open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van landschappelijke waarden van het grootschalig open gebied. Bij deze dubbelbestemming geldt dat het niet is toegestaan om gronden en bouwwerken met deze bestemming te gebruiken ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden, tenzij ter plaatse van de bestemming 'Bos' en 'Groen', in welk geval de bestaande bebossing en opgaande beplanting is toegestaan.

Artikel 39 Waterstaat – Waterkering

De waterkering langs het Winschoterdiep heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De dubbelbestemming ziet toe op de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering met de daarbij behorende bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 40 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 41 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor vrijgekomen en vrijkomende bebouwing.

Artikel 42 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 43 Algemene aanduidingsregels

Geluidzone – spoor

In verband met de spoorlijn Groningen – Duitse grens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor' opgenomen. Gronden met deze gebiedsaanduiding zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai op geluidsgevoelige gebouwen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd. Wel kan hier met behulp van een omgevingsvergunning van worden afgeweken.

Overige zone – karakteristiek

De karakteristieke panden in het plangebied zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - karakteristiek'. Er gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van panden en het geheel of gedeeltelijk slopen van panden is in principe verboden.

Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 3

De voor ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 3’ aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen.

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Rondom molens is de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen zich geen hoge bouwwerken bevinden. Dit om de windvang van de molen niet te beperken en zo de molen als waardevol beeldbepalend element te beschermen.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de bestemmingsregels.

Artikel 45 Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Artikel 46 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het plan in die zin dat de bestemming ‘Wonen - 1’ ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ wordt gewijzigd in die zin dat één woning kan worden gebouwd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 47 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor verkleind.

Artikel 48 Slotregel

Het laatste artikel ‘Slotregel’ geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: “Bestemmingsplan Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerig Wolf, Heiligerlee en Westerlee”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. Het gaat om een actualisering van bestaande bestemmingen en niet om nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieopzet of exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan op 26 oktober 2020 toegezonden aan de provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's en Veiligheidsregio Groningen. Vooroverleg reacties zijn ontvangen van de volgende instanties:

1. Provincie Groningen;
2. Waterschap Hunze en Aa's;
3. Gasunie.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn twee inspraakreacties ontvangen.

Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties en enkele ambtshalve aanpassingen op het voorontwerp is de 'Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen' opgesteld. In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen samengevat en weergegeven en is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.