

**Het bouwen van een woning en
wasplaats, Leidijksweg 4 te Bellingwolde**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.121
	Maart 2020

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Procedurekeuze	5
1.4 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Het plangebied	6
2.2 Ligging plangebied	7
2.3 Huidig ruimtelijk-functionele structuur.....	10
2.4 Het gewenste plan.....	14
2.5 Landschappelijke inpassing	15
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid.....	18
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020.....	19
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	20
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
3.4 Bestemmingsplan Bellingwolde	21
3.5 Conclusie gemeentelijk beleid.....	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Bodem	23
4.3 Ecologie	24
4.3.1 Natuurwaarden in het terrein.....	25
4.3.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)	26
4.4 Fysieke en externe veiligheid.....	26
4.5 Geluid	27
4.5.1 Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe bedrijfswoning	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.7 Luchtkwaliteit.....	29
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	30
4.9 Watertoets.....	30
4.10 M.e.r.-onderzoek	34
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Leidijksweg 4 te Bellingwolde bevindt zich momenteel een autogaragebedrijf. Initiatiefnemer heeft plannen om direct naast het bedrijf te gaan wonen in een woonboerderij. Het bouwen en gebruiken van een woning met aanverwante bouwwerken en functies, zoals een garage en aan-huis-gebonden beroep is momenteel op dat perceel bij recht niet mogelijk. Tevens voorziet het project om ten behoeve van het autogaragebedrijf een wasplaats te bouwen en te gebruiken.

Om het bouwen en gebruiken van de woning in de vorm van een woonboerderij en wasplaats mogelijk te maken wordt eenmalig met toepassing van een omgevingsvergunning afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied en een weergave van het gewenste bouwplan.



Figuur 1.1: Weergave van het plangebied, links naast het bedrijf gelegen



Figuur 1.2: Weergave van het gewenste bouwplan

Het bouwen en gebruiken van een woning en wasplaats op het onderhavig perceel is in strijd met het geldende planologisch regiem (zie paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouw een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan “Bellingwolde”, vastgesteld 12 november 2009. Op het perceel waar de uitbreiding is voorzien rust een enkelbestemming ‘Agrarisch - Gesloten landschap’ en ‘Bos’ zonder dubbelbestemming en/of andere functieaanduidingen.



Figuur 1.3: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met gehele plangebied (zwarte kader) en waar de uitbreiding is voorzien (blauwe kader).

De voor ‘Agrarisch - Gesloten landschap’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. kassen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk waarden van het gesloten landschap, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages;
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. recreatief medegebruik;
 - h. infrastructurele voorzieningen;
- met de daar bijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwen en gebruiken van een woning en wasplaats ten behoeve van het garagebedrijf past niet binnen deze agrarische bestemming.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat uit twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

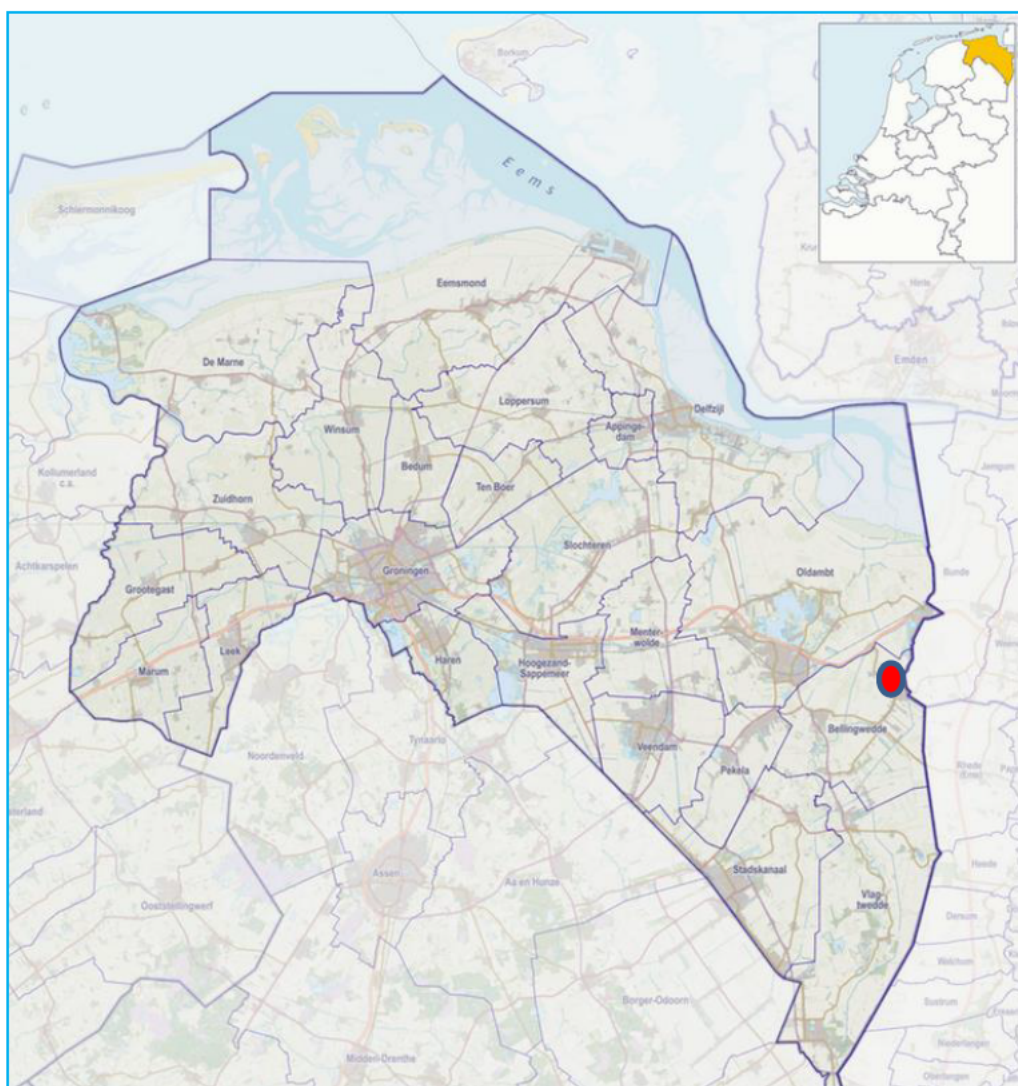
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

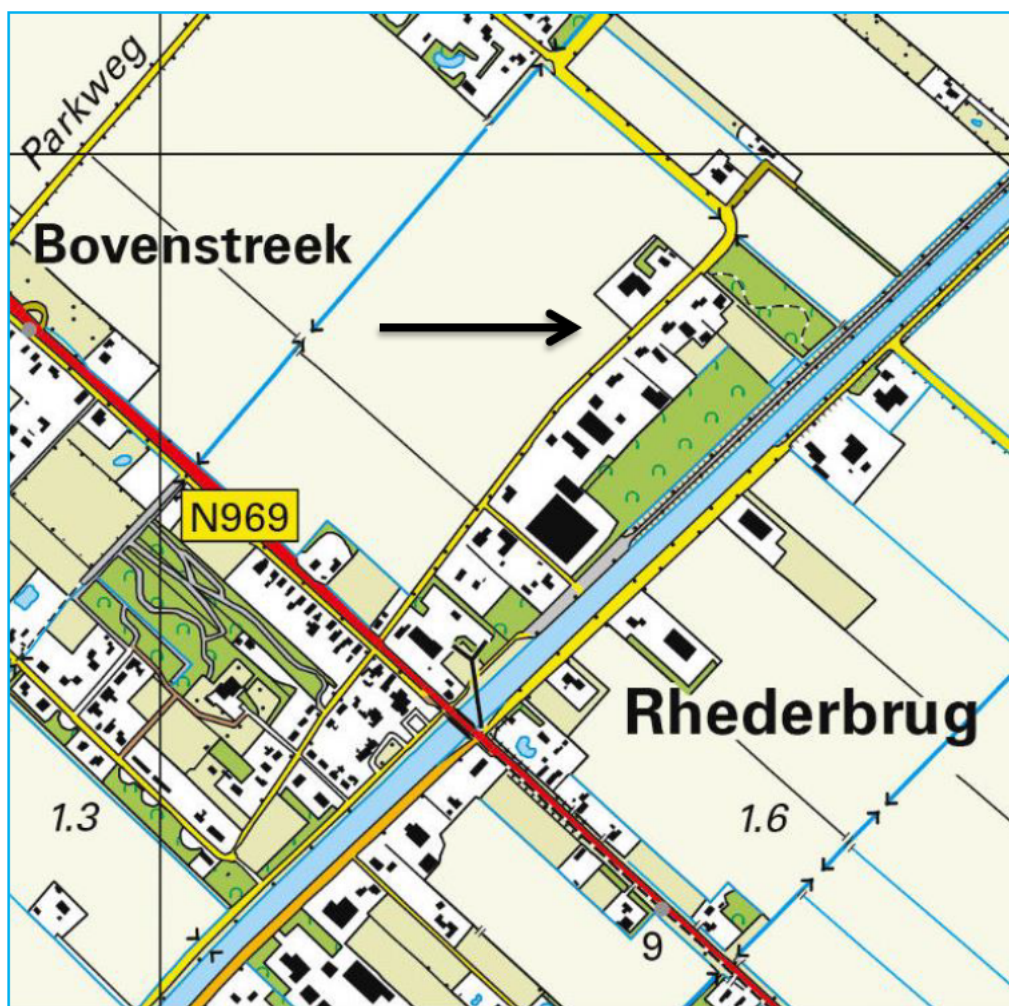
2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het perceel Leidijksweg 4 te Bellingwolde bevindt zich in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Bellingwolde.

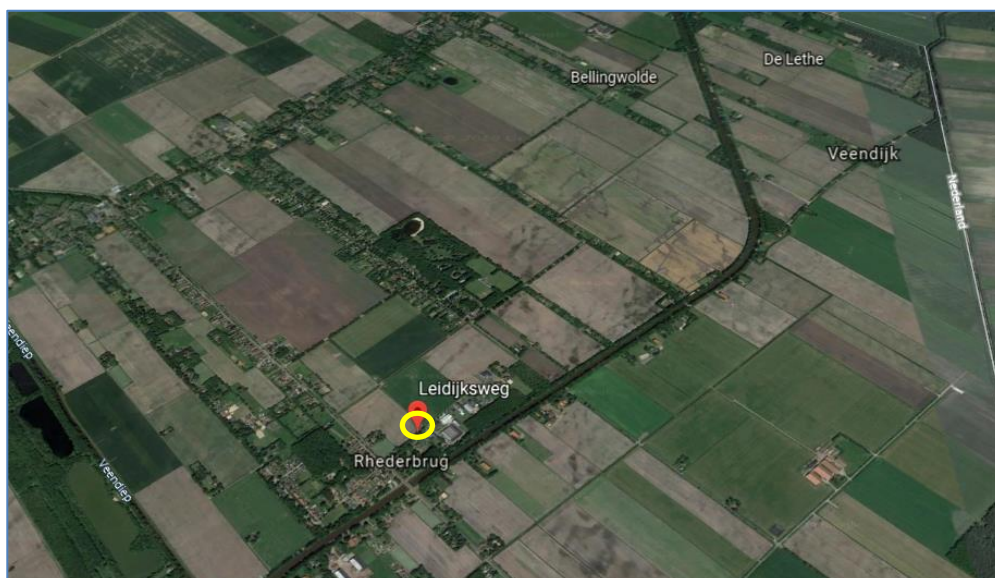


Het plangebied ligt feitelijk op het bedrijventerrein van Rhederbrug, dat een klein dorp in de gemeente Westerwolde is. Het dorp is min of meer vastgegroeid aan Bellingwolde, en wordt vaak ook wel als deel van dat dorp gezien. Het dorp dankt zijn naam aan een brug in de Rhederweg die van Bellingwolde naar het dorp Rhede, net over de Duitse grens loopt. De brug ligt over het B.L. Tijdenskanaal. Op de hierna volgende figuur is nader ingezoomd op het plangebied op een topografische kaart.



2.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostkant van Rhederbrug aan de weg de Leidijksweg. De Leidijksweg is te omschrijven als een weg waaraan zich in een ruime opzet diverse bedrijven met een bedrijfswoning bevinden. Het betreft geen zware bedrijvigheid, maar bedrijvigheid wat past binnen de lichtere milieu-categorieën. Op de hierna opgenomen foto's wordt een indruk gekregen van de ligging vanuit de lucht en van de bestaande situatie ter plaatse.



Figuur 2.3: Het plangebied vanuit hoger perspectief, gelegen ten opzichte van Rhederbrug en Bellingwolde



Figuur 2.4: Indicatieve weergave van het plangebied vanaf straatniveau, direct gelegen naast het garagebedrijf.



Figuur 2.5: De locatie van het plangebied gezien vanaf het bestaande garagebedrijf (Leidijksweg 4)



Figuur 2.6: Het plangebied waar toekomstige bebouwing gewenst is.



Figuur 2.7: Bedrijvigheid aan weerszijden van de Leidijksweg

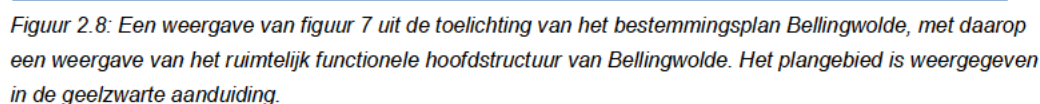
Het plangebied is direct naast het garagebedrijf van initiatiefnemers gelegen. De gronden zijn momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden.

2.3 Huidig ruimtelijk-functionele structuur

In het dorp bevinden zich daarnaast een aanzienlijk aantal niet-agrarische bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn een drukkerij, een houtbedrijf, een transportbedrijf en een schoonmaakbedrijf. Zakelijke dienstverlening manifesteert zich overwegend in kleinschalige kantoorfuncties (bankgebouw, makelaarskantoor, assurantiekantoor).

Bij Rhederbrug ligt tussen de Leidijsweg en de Kanaalweg een kleinschalig bedrijventerrein dat nagenoeg volledig is uitgegeven. Op het terrein zijn lokale bedrijven gevestigd. Het terrein is met name bedoeld voor lokale bedrijven die op hun huidige plaats te weinig ontwikkelingsruimte hebben en milieutechnisch in de knel zitten, dan wel voor startende bedrijvigheid.

Naast het behoud van de ruimtelijke structuur is ook het behoud en het versterken van de functionele structuur c.q. de leefbaarheid in het dorp een belangrijk algemeen uitgangspunt voor dit plan. Hierbij gaat het enerzijds om het behoud en de versterking van de aanwezige woon- en werkfunctie en anderzijds om het bieden van ruimte aan passende voorzieningen en kleinschalige vormen van bedrijvigheid.



Volgens het bestemmingsplan Bellingwolde is het bedrijventerrein als zodanig bestemd. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
2. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

Hieronder een weergave van het geldend bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijventerrein' is weergegeven. Op elk perceel is tevens een functieaanduiding voor 'bedrijfswoning' weergegeven in het 'rood' opgelichte gebied. De gewenste woning (gele aanduiding) is aan de Leidijksweg niet vreemd en zeer passend vanuit ruimtelijk-functioneel opzicht.



Figuur 2.9: Een weergave van het bestemmingsplan met in het rood de 'functieaanduiding' voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. In het geel de gewenste locatie van de woonboerderij van initiatiefnemers.

Op het perceel Leidijksweg 4 is ook een functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig, echter kan op die gronden geen woning worden opgericht. Die gronden zijn momenteel in gebruik, als bedrijfsbebouwing en stallingruimte voor personenauto's op eigen terrein. De bij recht bestemde woning kan derhalve niet op 'eigen' terrein worden gerealiseerd (zie ook figuur 2.10 op de volgende bladzijde).



Figuur 2.10: Een weergave van het bestemmingsplan met in het rood de 'functieaanduiding' voor bedrijfswoningen op het perceel. De onderliggende luchtfoto laat zien dat in dat gebied geen ruimte is voor een bedrijfswoning.

Onderstaand een overzicht van reeds aanwezige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein, gelegen aan de Leidijksweg in Bellingwolde.



Figuur 2.11: Een weergave van de Leidijksweg. In beide richtingen ten opzichte van het plangebied (blauwe pijl) is te zien dat bedrijfswoningen op het bedrijventerrein aanwezig zijn.

2.4

Het gewenste plan

Het bouwplan voorziet het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning op het perceel naast het bestaande garagebedrijf. Het nieuwe perceel wordt omzoomd met groen beplanting zoals struiken en hagen. Op het perceel wordt naast een woning ook een tuinhuis van 32 m2 gebouwd, als ondergeschikte functie bij de woonfunctie. Op het perceel wordt ten behoeve van het garagebedrijf een wasplaats van 50 m2 gebouwd.

Onderstaand een aantal verbeeldingen van de bedrijfswoning en een weergave van de erfinrichtingstekening.



Figuur 2.12: Een gevelaanzicht die de vormgeving en kleurstelling van de nieuwe woning weergeeft.



Figuur 2.13: Een impressie van de woning, gezien van de Leidijksweg.

2.5 Landschappelijke inpassing

De gemeente heeft aangegeven uitsluitend bereid te zijn mee te werken aan de uitbreiding van het bedrijf wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf. Om dit te bereiken is de maatwerkmethode toegepast. Dit is een methode van overleg tussen initiatiefnemer, de gemeente en onafhankelijke deskundige(n) op het gebied van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie, waarbij in een specifieke situatie wordt gekeken, of en zo ja, onder welke ruimtelijke randvoorwaarden een bedrijf kan uitbreiden. De maatwerkmethode resulteert in een erfontwikkelingsschets waarin de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing worden vastgelegd. Uitgangspunt in onderhavige situatie is om één eenduidig afgebakend erf te realiseren, waarin alle bij het bedrijf voorkomende bebouwing is gesitueerd en waarin de ruimtelijk-functionele relatie tussen de woning en het garagebedrijf optisch tot uitdrukking komt. Het garagebedrijf en woning dient zich als één geheel te manifesteren, zodat duidelijk is dat de bebouwing bij elkaar hoort. Een erf vormt daarom het uitgangspunt. Voorkomen moet worden dat er twee afzonderlijke erven ontstaan. Om dit te bereiken stelt de gemeente als eis dat er een “groene mantel” om het gehele bedrijfsperceel (woning en garagebedrijf) wordt aangebracht, bestaande uit inheemse bomen en struikvormend bosplantsoen, én het woon- en bedrijfsgebouwen in open verbinding met elkaar staat.

Met het aanbrengen van de groene mantel wordt uiteindelijk invulling gegeven aan de situatie zoals die destijds ook met het bestemmingsplan Bellingwolde werd beoogd. Met dit bestemmingsplan werd de mogelijkheid geboden om het huidige garagebedrijf op te richten. De achterzijde zou worden voorzien van een 8-10 meter brede bosstrook, die de eigenaar verzuimd heeft aan te leggen. Achterliggende gedachte hiervan was om de achterzijde van het bedrijf op passende wijze aan het zicht te onttrekken. Met de groene mantel die nu wordt geëist wordt (weer) hetzelfde beoogd. Na overleg met de eigenaar is er met het oog op eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding c.q. ruimtegebrek voor gekozen om de mantel op enige afstand van het huidige bedrijfsperceel te situeren. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing stelt de gemeente tot slot als eis, dat ter compensatie van de toename aan verharding langs de gehele westzijde van het perceel een sloot c.q. greppel wordt aangelegd. Hiermee wordt extra mogelijkheden tot waterberging gerealiseerd.



Figuur 2.14: Een weergave van de erfinrichtingstekening van het plangebied.

Assortiment van de groene mantel

Bomen

Bomenselectie uitgaande van een onderlinge afstand van 4 meter en gemengd geplant, in de maat 10-12.

Fagus sylvatica (beuk)
Quercus robur (eik)
Acer pseudoplatanus (esdoorn)
Tilia europaea (linde)
Fraxinus excelsior 'Atlas' of 'Althana' (es)

Bosplantsoen

De onderbeplanting , plantafstand 1 bij 1 meter, strook van 4-5 meter breed (struikvormend bosplantsoen) bestaat uit een assortiment van de hieronder genoemde soorten.

Amelanchier lamarckii (krent)
Sorbus aucuparia (lijsterbes)
Prunus spinosa (sleedoorn)
Viburnum opulus (gelderse roos)
Cornus sanguineum (Kornoelje)
Corylus avellana (hazelaar)

De borging van de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden als voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning. Een voorwaardelijke verplichting ziet er als onderstaand uit.

Voorwaarde voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, en strijdig is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, is slechts mogelijk nadat de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen, overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zijn gerealiseerd.
- b. De in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen dienen ten minste 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.
- c. De plantwijze en het plantmateriaal dient voor zover de groene mantel betreft in overeenstemming te zijn met een door of namens burgemeester en wethouders vooraf goedgekeurde beplantingsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Als een stedelijke ontwikkeling wordt de bouw van 12 of meer woningen gezien. In dit geval is er sprake van de bouw van 'slechts' 1 woning. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn

de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend wijzigingsplan gaat over een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Daarover staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze onderbouwing is de geconsolideerde versie van februari 2019 gehanteerd. Over de uitbreiding van bestaande bedrijventerrein is in afdeling 2.5 en specifiek de artikelen 2.17.1 en 2.17.2 het volgende verwoord. Onderstaand een weergave en uitwerking daarvan.

Afdeling 2.5 Bedrijventerreinen

Artikel 2.17.1 Bedrijventerrein

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, kan een bestemmingsplan alleen voorzien in een nieuw bedrijventerrein en in uitbreiding van een bedrijventerrein voor zover de nieuwe bedrijfsvestigingsmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een regionale bedrijventerreinvisie of met de nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale bedrijventerreinvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels stellen die voorzien in uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijventerrein.

Artikel 2.17.2 Uitbreiding bestaand bedrijventerrein

Een bestemmingsplan kan in afwijking van artikel 2.17.1 voorzien in uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein ten behoeve van uitbreiding van een op dat bedrijventerrein gevestigd bestaand bedrijf, als in de toelichting is aangetoond dat op het bedrijventerrein direct aansluitend aan het bedrijf redelijkerwijs geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering, revitalisering of intensivering.

In voorliggend plan is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Het bedrijf waar de uitbreiding voor benodigd is is ook aan te merken als een bestaand bedrijf op dit bestaande bedrijventerrein. Het bedrijf is gegroeid en het bestaande bedrijventerrein is 'vol'. De grond waar de uitbreiding is voorzien is in bezit. Het perceel aan de oostkant is niet te verkrijgen. Er is binnen het bestaande bedrijventerrein geen ruimte meer om uit te breiden. Vandaar is het legitiem om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden.

Artikel 2.8 Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling, inzicht in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de ruimere omgeving;

- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren;
- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

Bij voorliggend plan is geen sprake van een bestemmingsplan maar van een projectafwijkingsbesluit, zodat de landschappelijke inpassing niet kan worden afgedwongen door middel van een voorwaardelijke verplichting. Wel kan het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Het bevoegd gezag heeft onderstaande als voorwaarde aan de ontwerp omgevingsvergunning gesteld:

Een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen situatie is van belang. Om het gehele bedrijf met woning als één geheel vorm te geven, wordt het gehele erf voorzien van één eenduidig landschappelijk kader in de vorm van een (robuuste) beplantingsstrook, bestaande uit inheemse boom- en struikvormers. In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 23-10-2019) en in hoofdstuk 3.2 van deze omgevingsvergunning worden de gewenste soorten bomen met onder beplanting beschreven. De aanvrager zal naderhand hieruit een selectie maken. Om de landschappelijke inpassing te borgen gelden de volgende eisen als voorwaardelijke verplichting bij deze omgevingsvergunning:

- De plantwijze en het plantmateriaal dient voor zover de groene mantel (beplantingsstrook) betreft in overeenstemming te zijn met een door of namens burgemeester en wethouders vooraf goedgekeurde beplantingsplan welke gekoppeld wordt aan het uiteindelijke erfinrichtingsplan;
- Het gebruik van gronden en bouwwerken dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, en strijdig is met het geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, is slechts mogelijk nadat de in het uiteindelijke erfinrichtingsplan met selectiekeuze in beplanting, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 23-10-2019) en andere landschapselementen, overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zijn gerealiseerd;
- De in het uiteindelijke erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen dienen binnen 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan, te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

Op deze wijze is uitvoering gegeven aan artikel 2.8 van de omgevingsverordening aangaande de borging van een gedegen landschappelijke inpassing.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4 Bestemmingsplan Bellingwolde

Op het perceel Leidijksweg 4 is bij recht een bedrijfswoning toegestaan. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (artikel 10.1 onder a.2).

In figuur 2.9 is deze functieaanduiding op het perceel te zien, echter ook dat op dat gedeelte van het perceel geen ruimte is voor een bedrijfswoning.

Het bouwen van de gewenste woning op naastgelegen gronden is niet in strijd met het gemeentelijke beleid qua aantal woningen. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra (bedrijfs)woning ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk heeft gemaakt.

3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is niet in strijd met het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

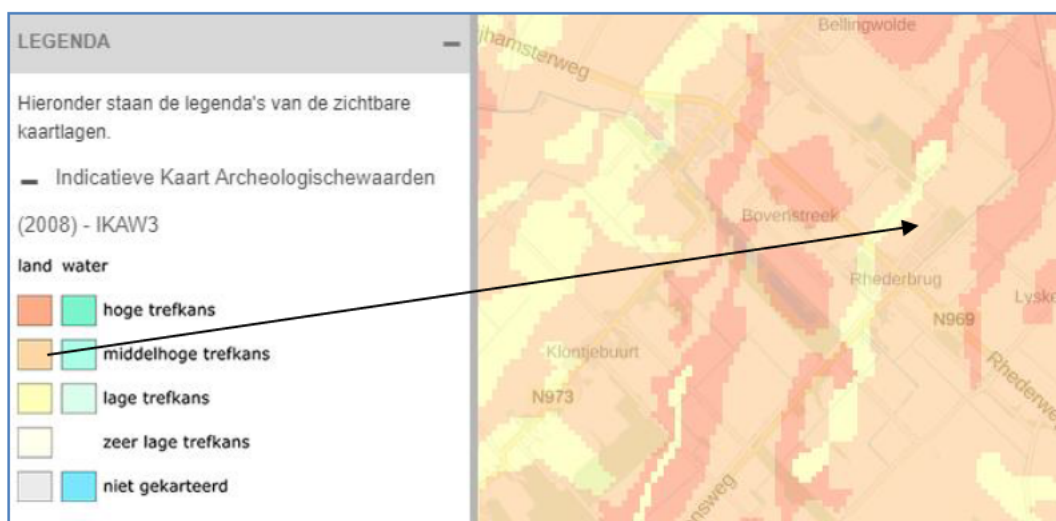
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

Uit het bestemmingsplan blijkt niet of sprake is van een dubbelbestemming voor het aspect Archeologie. Op basis van het landelijk IKAW-bestand (zie onderstaande verbeelding) blijkt dat het gebied een middelhoge trefkans heeft.



Figuur 4.1: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met dubbelbestemming

Naar verwachting zijn de gronden reeds geroerd, de gronden zijn jaarlijks in gebruik als akkerbouwland en worden vanuit dat gebruik jaarlijks geroerd en geploegd.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Westerwolde en bij de provinciale archeoloog.

4.2 Bodem

Er dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling

omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bij de aanvraag via het OLO ingediend. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat barium (zware metalen) verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. streefwaarde. Het plaatselijk verhoogd gemeten gehalte overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex waarde ($>0,5$) niet en geeft daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden, waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen, is het aannemelijk dat geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897.

4.3 Ecologie

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

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

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

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

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

Soortenbescherming

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

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

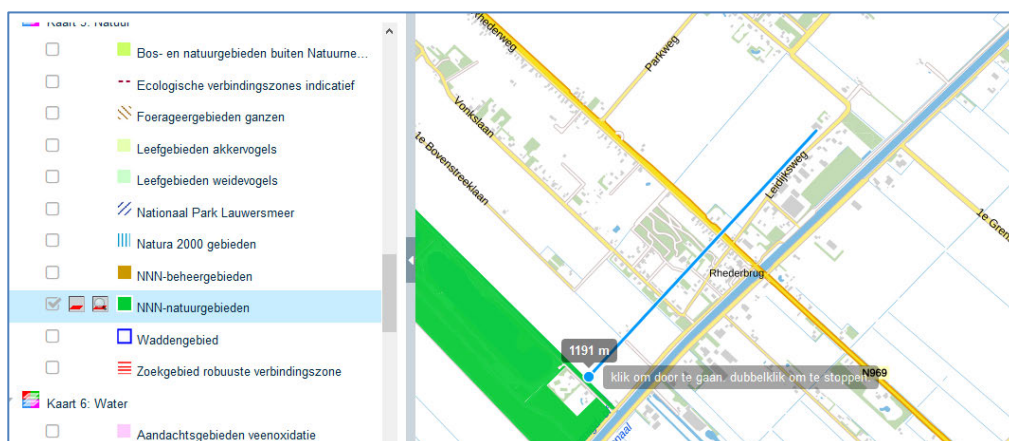
- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

Uit kaart 5 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat zich geen waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied bevinden, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is. Het dichtst bijzijnde NNN-gebied is op ruim 1,1 kilometer in zuidwestelijke richting gelegen. Zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: Een uitsnede van kaart 5 van de Provinciale Omgevingsverordening met het plangebied in relatie tot nabijgelegen NNN-gebied(en).

Soortenbescherming

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van gronden die momenteel intensief gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Zie figuur 4.3. In het plangebied is geen sprake van het kappen van bomen of het slopen van aanwezige bebouwing. Ook worden geen sloten gedempt.



Figuur 4.3: Een weergave van het plangebied dat momenteel in gebruik is zijnde agrarische gronden.

Gezien de intensieve grondbewerking door de agrarische doeleinden van het plangebied is voor het project geen sprake van onevenredige aantasting van de ecologische waarden.

4.3.2 Programmatie Aanpak Stikstof (PAS)

Ten behoeve van het project is een stikstofberekening uitgevoerd om de invloed van het bouwplan op de stikstofdepositie op omringende (verzursingsgevoelige) Natura 2000 gebieden te bepalen. De uitkomst daarvan is dat de stikstofdepositie uitkomt op 0,0 en dat voor het bouwplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. De rekenbladen van de berekening zijn als bijlage bijgevoegd.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

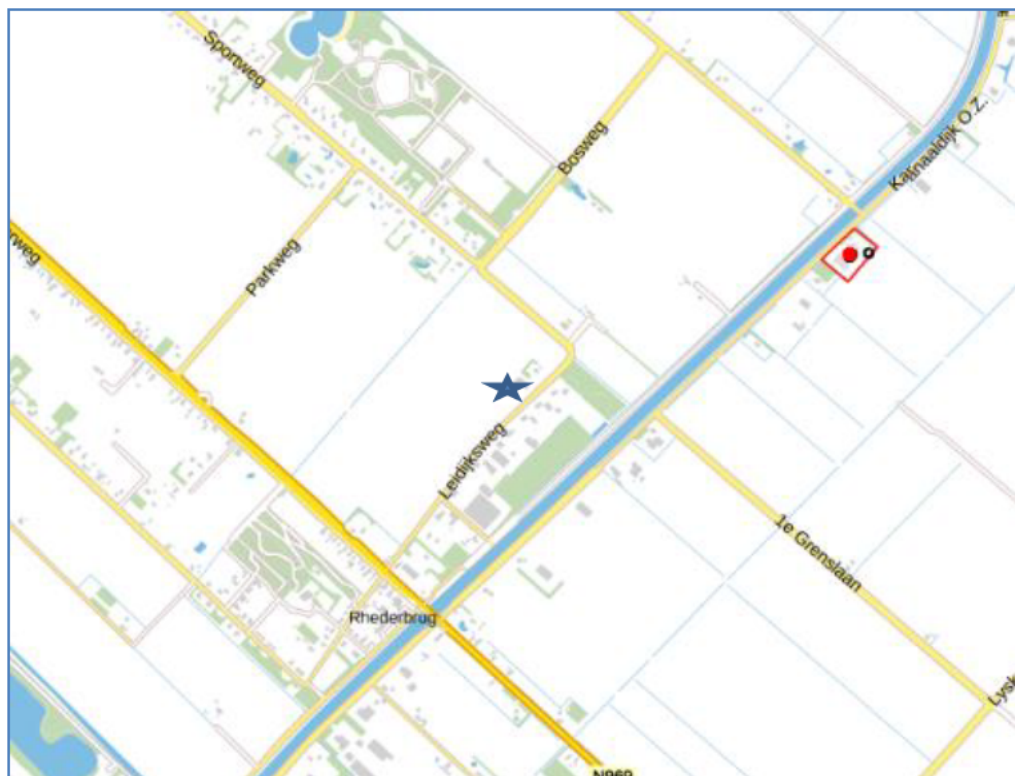
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt)

kwetsbaar objecten, zodat beoordeeld hoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen. Onderstaand een weergave hiervan van de risicokaart Groningen.

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. Tevens bevinden zich geen Bevi-bedrijven nabij het plangebied die invloed zijn op het plangebied (zie figuur 4.4).

Basisnet / veiligheidszone

Op basis van kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Dat betekent dat in de onderbouwing geen nadere verantwoording van het groepsrisico dient te bevatten.



Figuur 4.4: Uitsnede van de risicokaart

Het plan is vanuit externe veiligheid acceptabel. Bovenstaande beoordeling geeft voldoende inzicht in het aspect fysieke en externe veiligheid. Nader onderzoek is niet nodig.

4.5

Geluid

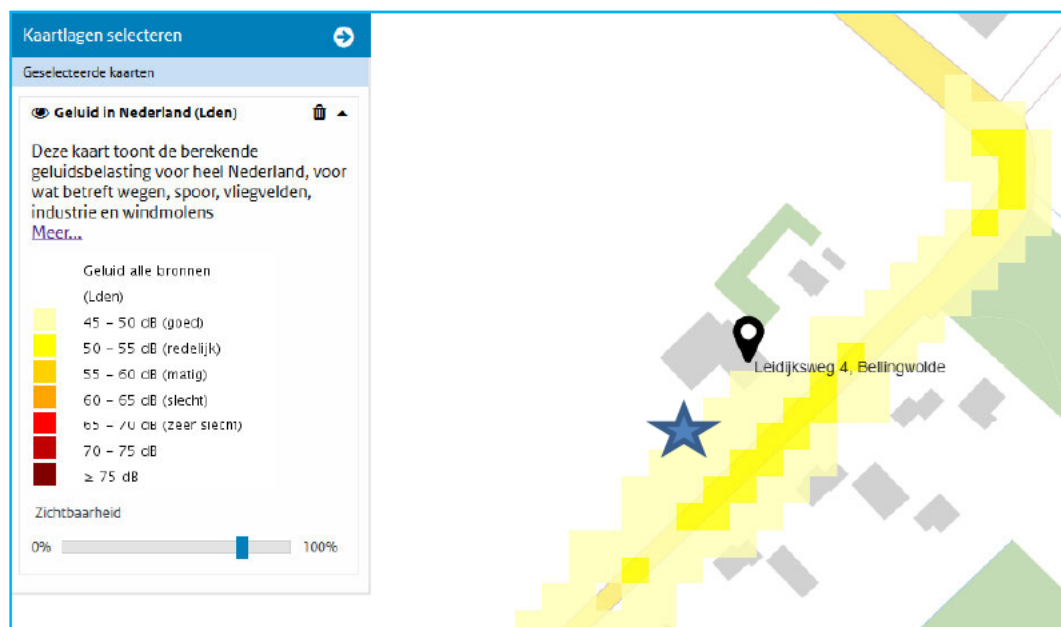
Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 *Wegverkeerslawaai in relatie tot de nieuwe bedrijfswoning*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De woning is een geluidsgevoelig object.

Het plangebied is gelegen aan een doorgaande weg (Leidijksweg) waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt. Voor de Leidijksweg met een dergelijke maximumsnelheid gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.



Figuur 4.5: Uitsnede van de Atlas van Leefomgeving

Uit bovenstaande geluidskaat (Bron: Atlas van Leefomgeving) is het plangebied gelegen in een geluidzone van de Leidijksweg, met een Lden 45-50 dB. De overige bedrijfswoningen aan deze weg liggen binnen dezelfde begrenzing en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het geldend bestemmingsplan maakt het bouwen bij recht een bedrijfswoning mogelijk. Een akoestisch onderzoek is in het kader van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Ten aanzien van een geaccepteerd woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe bedrijfswoning biedt het Bouwbesluit 2012 voldoende bescherming tegen 'geluid van buiten'. De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit. Een te bouwen bedrijfswoning biedt in een verblijfsgebied (ten hoogte 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 3.1). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweg- en industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Ook speelt het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart geen rol.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving. Vooral wanneer het woongebieden of gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Uit de planregels (artikel 10.1 onder a.1) van het bestemmingsplan blijkt:

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Er wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen bij het eigen bedrijf (behorende tot de inrichting) en bedrijfswoningen van derden. Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geldt in het algemeen dat zij minder beschermd worden tegen geluid, stof, etc. afkomstig van bedrijven die op het bedrijventerrein gevestigd zijn.

Dienst- of bedrijfswoningen die niet worden beschermd vanuit de milieuregelgeving zijn:

- dienstwoningen behorende bij de eigen inrichting
- voormalige agrarische dienstwoning (plattelandswoning)
- dienstwoningen vallende onder overgangsrecht voormalige 8.40-AMvB's

Gezien de feitelijke aard en omvang van omliggende bedrijven (milieucategorie 1 en 2) alsmede de expliciete uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, kan redelijkerwijs veronderstelt worden dat er geen milieuhinder te verwachten is.

Er is naar verwachting sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe bedrijfswoning.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het bouwen en gebruiken van een bedrijfswoning en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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



Figuur 4.6: Erfinrichtingstekening waaruit blijkt de parkeervoorziening op eigen perceel.

Uit de erfinrichtingstekening (figuur 4.6) blijkt dat er op eigen terrein voldoende gelegenheid is op te parkeren. Op het perceel van de bedrijfswoning zal ruimte voor 2 auto's aanwezig zijn.

4.9 Watertoets

Op 22 mei 2019 is ten behoeve van het project via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het plan geldt dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap zal een uitgangspuntennotitie opstellen en na ontvangst daarvan worden de resultaten verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Op 5 juli 2019 is de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen en deze is hierna verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Thema wateroverlast

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

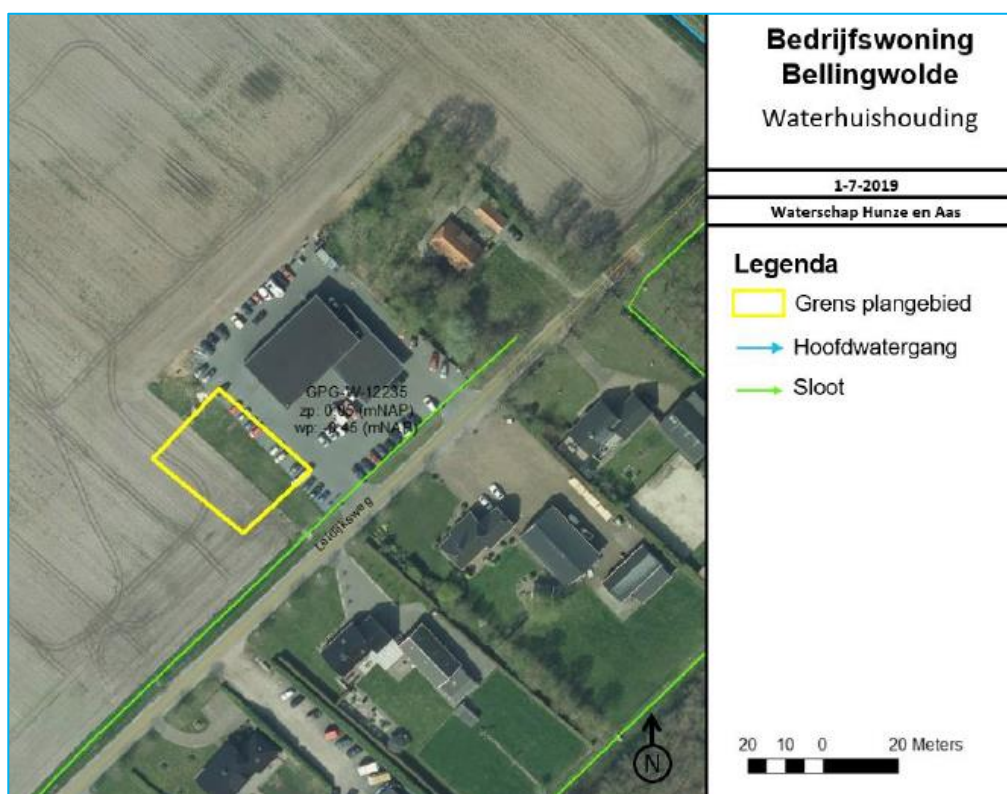
Bepalen compensatie bij toename verharding

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Bij voorliggend plan is uitgegaan van een toename aan verharding van circa 375 m².

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +0,05 mNAP en een winterpeil van -0,45 mNAP. Aan oostzijde ligt een sloot. Door het plan wordt de compensatiedrempel voor verhardingstoename in het stedelijke (bebouwde) gebied overschreden (150 m²). Dit houdt in dat compenserende waterberging noodzakelijk is om overbelasting van het oppervlaktewatersysteem te voorkomen. Voor een toename van ca. 350 m² moet voor 30 m³ berging worden gerealiseerd.



Om de compenserende waterberging te realiseren is voorgesteld om een nieuwe sloot te graven, haaks op de bestaande sloot en grenzend aan de zuidzijde van het plangebied. Het graven van aanvullend oppervlaktewater is een effectieve compensatiemaatregel en het waterschap is hier in principe mee akkoord, op de voorwaarde dat de nieuwe sloot minimaal 30 m³ kan bergen (situatie 1x100 jaar + 17%).

De maaiveldhoogte is ongeveer +1,20 m NAP in het plangebied. De maaiveldhoogte van laagste gronden in het peilgebied is ongeveer +0,6 m NAP. Indien de sloot zonder knipconstructie (dus met een directe aansluiting) op het oppervlaktewatersysteem wordt aangesloten, is de bergingsschijf (de afstand tussen het laagste maaiveld en het hoogste waterpeil) 0,45 m. Om de bergingscapaciteit van de sloot te vergroten kan bijvoorbeeld een stuw met een knipconstructie (en overstort) worden gebruikt om ervoor te zorgen dat de nieuwe sloot vertraagd afvoert op het oppervlaktewatersysteem. Hierdoor neemt de bergingsschijf toe (tot aan de hoogte van de overstort).

Thema afvalwater & riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in

principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terechtkomt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Bij dit bouwplan wordt het vrijkomende hemelwater afgevoerd naar de nieuw te realiseren sloot/greppel langs de westkant van het perceel. Het vuile afvalwater wordt afgevoerd via het aanwezige rioolstelsel langs de straat. Tevens wordt voorzien in een autowasplaats. Het water daarvan wordt opgevangen en afgevoerd via de olie vetafscheider die zich al bevindt bij de garage.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven zo weinig mogelijk knoeien met stoffen.

Thema grondwater & ontwatering

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater. Tevens kunnen natuurgebieden in en rond het plangebied negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd.

Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Normen

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer.

Bij het ontwerp van deze woning wordt uitgegaan van het bouwen zonder een kruipruimte en er wordt minimaal 30 centimeter boven het peil van de weg gebouwd.

4.10

M.e.r.-onderzoek

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

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

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

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

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Samen met de gemeente zal tevens een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg hebben de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's gereageerd op de concept-omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Vanuit het waterschap is per mail aangegeven dat de watercompensatie 30 m³ dient te bedragen in plaats van 28 m³. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast en tevens is de definitieve uitgangspuntennotitie toegevoegd als bijlage bij de aanvraag. De inhoud van de mail van het waterschap aan de gemeente is als bijlage bijgevoegd.

De provincie Groningen heeft schriftelijk gereageerd per brief van 12 december 2019. Deze brief is als bijlage bijgevoegd. De provincie heeft aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing in relatie tot artikel 2.8 van de provinciale omgevingsverordening. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast en er is verwoord welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning zijn gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Projectgegevens

Project : bedrijfswoning en wasplaats Leidijksweg 4 te Bellingwolde
Projectnummer : RB 30.121
IMRO : NL.IMRO.1950.OV2005-vs01
Versie : 01
Datum : Maart 2020

RooBeek Advies

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