

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,
Wedderstraat 1**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.243
Januari 2022
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel..... 6
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 8
2.1	Het plangebied..... 8
2.2	Het plan..... 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1	Rijksbeleid..... 10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 10</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking 10</i>
3.2	Provinciaal beleid..... 11
3.2.1	<i>Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (februari 2021) .. 11</i>
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV) 12</i>
3.3	Gemeentelijk beleid 13
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 2009 13</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 18
4.1	Archeologie 18
4.2	Bodem..... 18
4.3	Ecologie 18
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming 19</i>
4.3.2	<i>Soortenbescherming 19</i>
4.4	Externe veiligheid 19
4.5	Geluid..... 22
4.6	Luchtkwaliteit 23
4.7	Milieuhinder..... 23
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 24
4.9	Watertoets..... 24
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 25
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 26
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 27
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 28
7.1	Algemeen..... 28
7.2	Toelichting op de planregels..... 28

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar een bestemming Wonen op het perceel Wedderstraat 1 te Vlagtwedde. Ter plaatse is geen bedrijf (meer) aanwezig. Het perceel is verkocht en de koper wil er regulier gaan wonen.

1.2 Aanleiding

Het perceel Wedderstraat 1 te Vlagtwedde kent in het vigerende bestemmingsplan een bestemming Bedrijf terwijl hier feitelijk geen bedrijf meer aanwezig is. Het perceel staat te koop en is inmiddels onder voorbehoud verkocht. Hierbij is gebleken dat er een bedrijfsbestemming op het perceel rust. Een voor de verkoop ongewenste situatie aangezien de kopers er regulier willen gaan wonen. In dat kader is de wens dat de bestemming gewijzigd wordt naar de bestemming Wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven gevolgd door een weergave van de aanwezige bebouwing op het perceel als ook de aanwezige buitenvoorzieningen voor paarden.

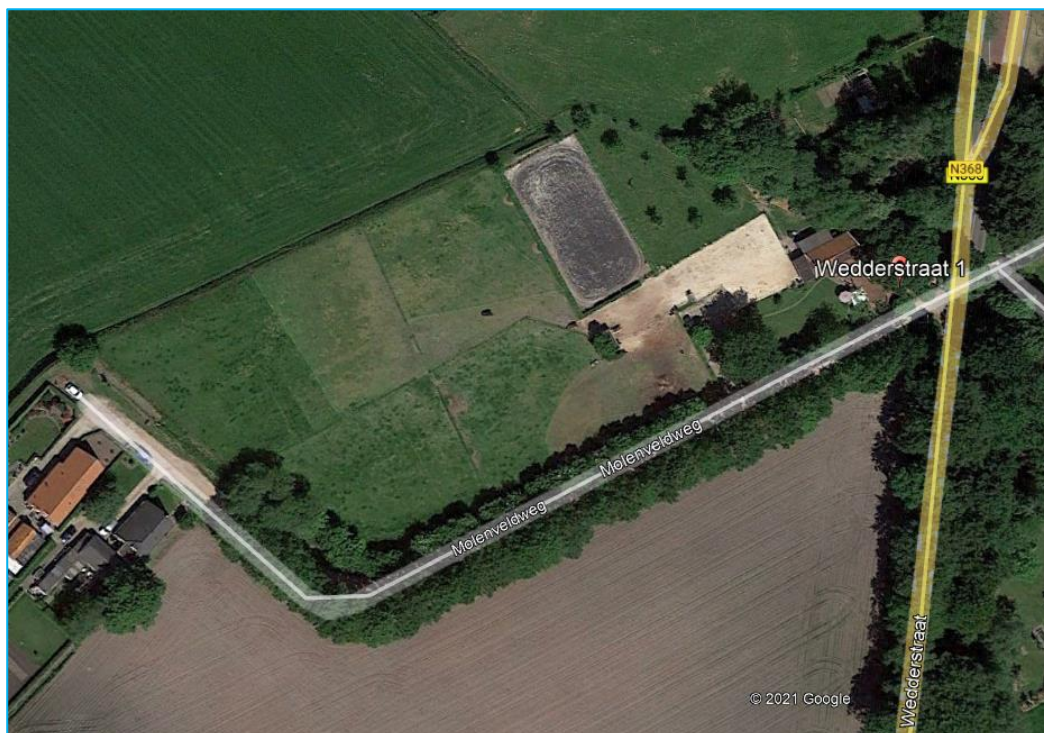


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Wedderstraat 1 te Vlagtwedde



Fig. 1.2: Weergave van de bebouwing vanuit de lucht



Fig. 1.3: Weergave van de woning gezien vanaf de straat



Fig. 1.4: Weergave van de bebouwing vanuit de tuin



Fig. 1.5: Weergave van de buitenrijbak voor paarden

1.3

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Bedrijf'. De gronden hebben verder nog deels een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen', welke langs de nabijgelegen Provinciale weg gelegen is.

Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.

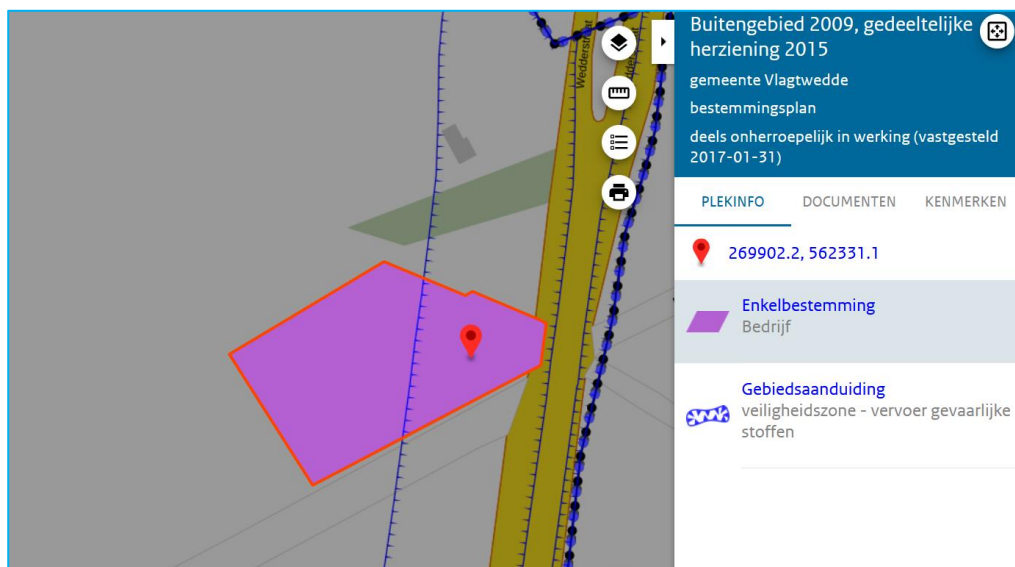


Fig. 1.6: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het paarse kader het plangebied.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse vormen van lichte bedrijvigheid'.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 8.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bedrijfsbestemming worden gewijzigd naar een bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, met inachtneming van enkele voorwaarden. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in.

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal

niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Direct ten zuidoosten van het plangebied ligt de kern Vlagtwedde. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

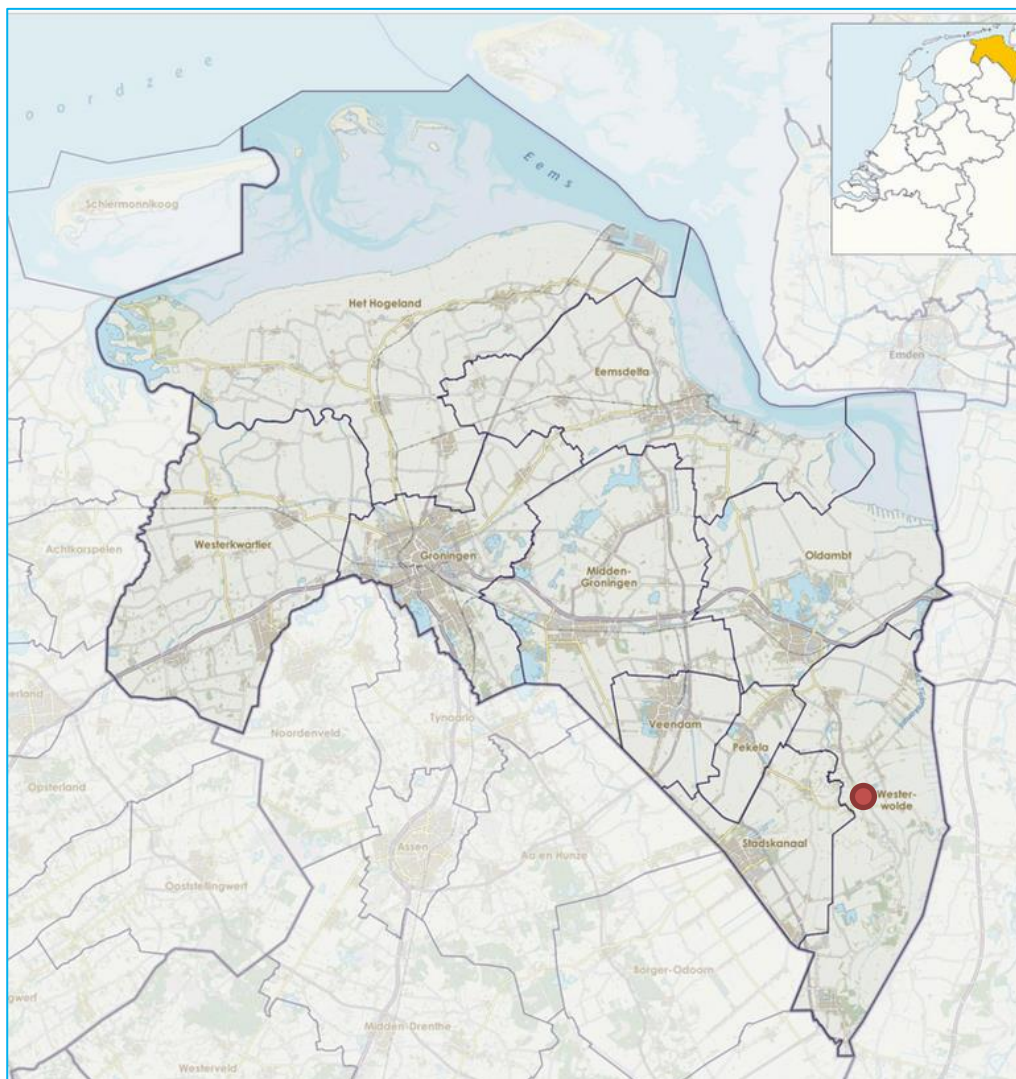


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de kern Vlagtwedde en de indicatieve ligging van het plangebied in één oogopslag.

Historie Vlagtwedde

Vlagtwedde is oorspronkelijk ontstaan als esdorp in de loop van de 17de eeuw. Vlagtwedde heeft een tijdje gefunctioneerd als hoofdplaats van de gemeente. Van 1803 tot 1903 stond de rechtstoel van het landrecht van Westerwolde in deze plaats. Het dorp concentreerde zich eerst vooral rond de driesprong van de Schoolstraat, de Dr. P. Rinsemastraat en de Wilhelminastraat. Het dorp heeft naast een brink op deze driesprong nog een brink op de splitsing met de Kerkstraat, nabij de Nederlands Hervormde Kerk. De vroegere bebouwing bestaat vooral uit Westerwoldse boerderijen, arbeidershuizen en herenwoningen.

Na de oorlog wordt het dorp aan de noord en zuidzijde uitgebreid en wordt ook een deel van de eerdere bebouwing vervangen. Wel is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur nog grotendeels aanwezig. De meeste woningen zijn vrijstaand. Vanaf eind jaren 90 is er planmatig gebouwd in de wijk Boermarke/Boerhoorn.

Het plangebied is gelegen tegen de noordwestkant aan net buiten de kern Vlagtwedde zelf en gelegen in het buitengebied. Op onderstaande topografische kaart is de locatie zichtbaar ten opzichte van de kern Vlagtwedde. De locatie is daarbij weergegeven binnen de blauwe cirkel. Naar het noorden toe, op een afstand van circa 105 meter vanaf de woning is sprake van een begraafplaats. Voor de woning langs bevindt zich de N368.



Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het perceel ten opzichte van Vlagtwedde

2.2 Het plan

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Wedderstraat en de Molenveldweg. Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig die medio 1930 is gebouwd en een woonoppervlakte heeft van circa 186 m². Er zijn geen plannen om de woning te gaan vergroten of bebouwing te gaan slopen. Het wijzigingsplan is 'slechts' nodig om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar een bestemming Wonen, zodat er 'regulier' kan worden gewoond.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast. Immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (februari 2021)*

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

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

Woningvoorraad

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

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

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

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

totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

In voorliggend wijzigingsplan gaat het niet om het toevoegen van woningen, de bestaande bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2021 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een bedrijfsbestemming (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van een toevoeging.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen niet van toepassing.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In dit wijzigingsplan wordt slechts voorzien in een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij gewoonlijk gaat worden in het hoofdgebouw. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d.

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.

De bedrijfsbestemming wordt van het perceel afgehaald. Op basis van de regels van het wijzigingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015'.

In artikel 8.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en het volgende te lezen:

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm" wordt verwijderd, mits:
 1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
 2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Horeca', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel) of 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 9, 17, 18, 19 of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20, 1.21 en 1.24.

Voor voorliggend wijzigingsplan geldt dat het genoemde onder 8.7 b geldt. Hierna wordt deze wijzigingsbevoegdheid nader uitgewerkt en gerefereerd aan de genoemde voorwaarden zoals genoemd onder de 'voorwaarden' 1 en 2.

De regels van de bestemming 31 zullen van toepassing worden verklaard.

In bijlage 1 is in artikel 1.20. het volgende over het 'wijzigen naar wonen' te lezen:

De wijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' wordt toegepast als deze functies worden beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overtollige bebouwing.

In bijlage 1 is in artikel 1.21. het volgende te lezen:

1.21. Onderlinge wijziging van functies

De onderlinge wijziging van 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' kan worden toegepast als een functie wordt beëindigd en de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overtollige bebouwing.

In bijlage 1 is in artikel 1.24 het volgende te lezen:

1.24. Algemene toetsingscriteria

a. Rangorde:

ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschatte doeleinden. Onder- en nevenschatte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

Het wonen was reeds aanwezig op deze locatie. Er vindt geen wijziging in rangorde(n) plaats.

b. Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

Bij voorliggend plan wordt voorzien in een wijziging van bestaande bebouwing van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit vindt plaats 'binnen de bestaande bebouwing'. Er wordt niet voorzien in extra bebouwing als gevolg van dit wijzigingsplan. Wel is in de regels opgenomen dat er, overeenkomstig het provinciaal beleid, 20% extra aan bebouwing wordt toegestaan ten opzichte van de bestaand aanwezige oppervlakte aan bebouwing. Voor het bouwen geldt de welstandsnota die toeziet op bouwen op een wijze passend in het aanwezige bebouwingspatroon.

c. Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Dit blijft allen intact, het gaat hier alleen om een bestemmingswijziging zonder bouwactiviteiten.

d. Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

De verkeerskundige afwikkeling van het perceel wordt niet anders dan in de bestaande situatie.

e. Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

De bebouwing wordt gebruikt voor woondoeleinden en de daarbij behorende toegestane functies. Er wordt niet voorzien in een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Er gelden geen milieukundige en verkeerskundige belemmeringen voor de omgeving als gevolg van dit wijzigingsplan.

g. Openbare nutsleidingen:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.

Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van bebouwingsvrije afstand met name voor hoofdtransportleidingen.

Er zijn geen hoofdtransportleidingen in de buurt aanwezig.

h. Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Er zijn geen bestemmingen in de buurt aanwezig die in de gebruiksmogelijkheden worden belemmerd.

i. Landschappelijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

Er wordt niet voorzien in een andere plaats dan wel afmetingen van gebouwen. Ook het gebruik gaat van bedrijfswoning naar reguliere woning toe. Landschappelijk verandert er niets.

j. Natuurlijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en Faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn.

Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt en / of sloten gedempt. Er is geen belemmering voor flora- en fauna.

k. Cultuurhistorische en archeologische waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

Er wordt niet voorzien in een andere plaats dan wel afmetingen van gebouwen. Ook het gebruik gaat van bedrijfswoning naar reguliere woning toe. Vanuit archeologie en cultuurhistorie verandert er niets.

Relatie met het project

Het project voorziet in de functiewijziging van bestaande bebouwing met een bedrijfsbestemming naar woondoeleinden. Hierdoor wordt in kwantitatieve zin geen bebouwing aan het buitengebied toegevoegd. Er wordt ook niet voorzien in de afbraak van aanwezige gebouwen. De bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw (en andere gebouwen) op het perceel blijven bestaan. Het plangebied ligt solitair in het buitengebied. Rondom het plangebied in een straal van minder dan 100 meter zijn geen agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van agrarische bedrijven (omdat deze op ruime afstand zijn gelegen).

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.7 van het geldend bestemmingsplan en daarmee aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Voor het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015' geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

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

Wel geldt dat ten allen tijde rekening moet worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10). Dat kan worden gedaan bij de gemeentelijke of provinciale archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Een (verkenkend) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte. Dat verandert niet doordat het nu een reguliere woning wordt.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

4.3.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

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.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Nader onderzoek naar de gebiedsbescherming is niet nodig. Ook een zogeheten stikstofberekening is niet nodig omdat er geen sprake is van een gewijzigd gebruik van het perceel die zou leiden tot een toename van de stikstofuitstoot in de gebruiksfase.

4.3.2 **Soortenbescherming**

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

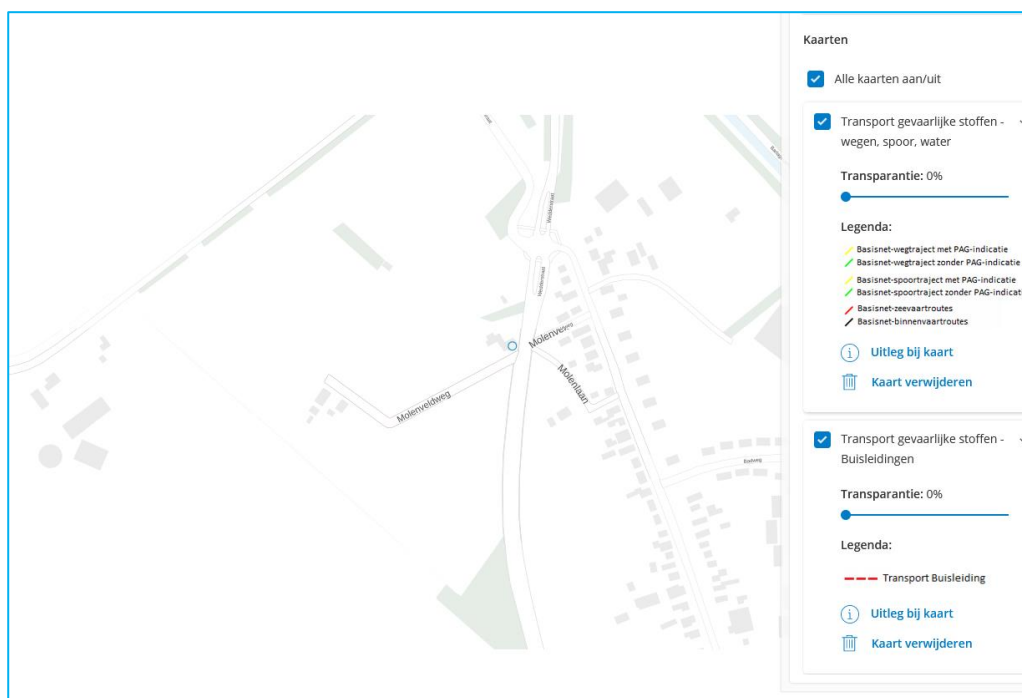
Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

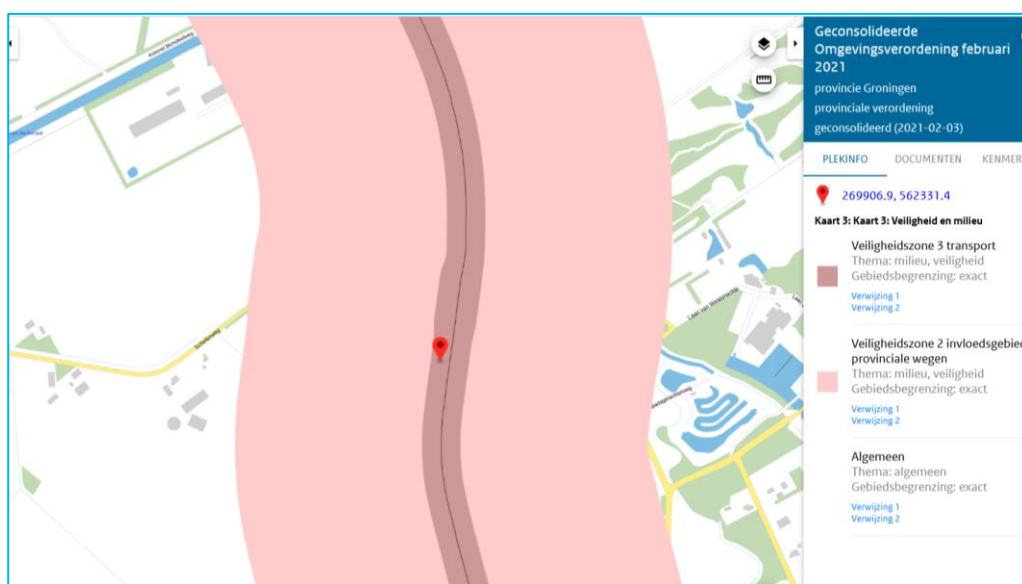
4.4 **Externe veiligheid**

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met

zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een 'reguliere' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, echter was deze ook reeds als zodanig aan te merken als 'bedrijfswoning', zodat er vanuit het aspect externe veiligheid gezien sprake is van een 'neutrale ontwikkeling'. Nader onderzoek is niet nodig. Wel is voor de zorgvuldigheid nog een toets uitgevoerd aan de risicokaart van Nederland en de veiligheidskaarten vanuit de provinciale Omgevingsverordening. Hierna de weergaven daarvan.



Figuur : weergave mogelijke bevi-inrichtingen vanuit de risicokaart Nederland



Figuur : Weergave veiligheidszone 3 transport vanuit provinciale omgevingsverordening

4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen hogedrukgasleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied bevindt zich binnen de 'veiligheidszone 2 en 3 invloedsgebied provinciale wegen'. Het gaat daarbij om de N368. De N368 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor deze twee genoemde veiligheidszones geldt het volgende op basis van de artikel 2.23.3 (veiligheidszone 2) en 2.23.4 (veiligheidszone 3) van de geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2021.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

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

4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

De woning is niet nieuw. Er is reeds een woning (bedrijfswoning) aanwezig. De bedrijfswoning wordt nu gebruikt door één huishouden. Door het vestigen van een woonbestemming op het perceel mag er ook slechts één huishouden gebruik maken van de woning waardoor de feitelijke situatie níet veranderd en er geen sprake is van een toename van de personendichtheid in de woning. Hierdoor levert het wijzigen van de bestemming geen problemen op ten aanzien van de aanduiding 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'.

Artikel 2.23.4 Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen

Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 3 transport'.

Als stelregel geldt dat binnen deze 'veiligheidszone 3' geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Hierbij valt te denken aan basisscholen, bijzonder onderwijs, zorginstellingen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen, dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (b.v. sociale werkvoorziening) of cellencomplexen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

Daarvan is in dit plan geen sprake, de 'bedrijfswoning' zal worden herbestemd naar een reguliere woning/woonbestemming die niet wordt ingezet ten behoeve van de huisvesting van minder zelfredzame personen.

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

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De bestaande bedrijfswoning is (al) aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een bestaand geluidsgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

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

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

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

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

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan worden aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woon- en/of niet-woonbestemmingen zijn gelegen. Behoudens een maatschappelijke bestemming aan de noordkant van het plangebied (daar is een begraafplaats gesitueerd) bevinden zich alleen maar woonbestemmingen rondom het plangebied. De afstand tot de begraafplaats tot de woning aan de Wedderstraat 1 bedraagt circa 105 meter. De richtafstand voor eventuele milieuhinder van een begraafplaats voor woningen van derden bedraagt maximaal 10 meter (voor het aspect geluid). Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Er is geen milieuhinder te verwachten.



Figuur 4.1 : weergave rondom gelegen bestemmingen

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.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

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

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

Op 7 oktober 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

4.10

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'bedrijf' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning (dat in de bedrijfswoning al aanwezig is) juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken voor het 'regulier' wonen. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Groningen. Op 8 december 2021 heeft de provincie schriftelijk gereageerd op het voorontwerpplan. Vanuit de provincie is aangegeven dat het plan niet leidt tot een doorkruising van provinciale belangen.

Wel vraagt de provincie nog aandacht voor het aspect archeologie door de gemeente erop te wijzen dat de gemeente nog niet in het bezit is van een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Voor voorliggend plan heeft dat geen consequenties omdat er niet wordt voorzien in het plegen van extra bodemingrepen. Maar mogelijk wel voor toekomstige ontwikkelingen en daarom adviseert de provincie om wel een onderzoek naar archeologie uit te voeren.

Vanuit de gemeente is daarover aangegeven dat er in het kader van het bestemmingsplan buitengebied wel een verwijzing is gemaakt naar archeologie, waarbij de waardevolle terreinen (de AMK terreinen) zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hier is geen sprake van een AMK terrein en daarmee is er geen dubbelbestemming nodig. De gemeente heeft verder het advies gegeven om in het ontwerp-wijzigingsplan te verwijzen naar de wettelijke meldingsplicht overeenkomstig de Erfgoedwet 2016. Dat is gedaan bij het onderdeel archeologie.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Digitaal of analoog

Het moederplan, te weten het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal wijzigingsplan vastgesteld. Op het wijzigingsplan is zodoende het overgangsrecht uit artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigingsplan niet aan de digitale verplichting in de Wet ruimtelijke ordening hoeft te voldoen en mag worden opgesteld op de wijze waarop het analoge moederplan ook is opgesteld.

Concreet betekent dit dat het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, Wedderstraat 1 te Vlagtwedde' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vorm gegeven.

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

7.2 Toelichting op de planregels

De regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009' zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan.

Projectgegevens

Project : Wedderstraat 1 te Vlagtwedde
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2106-vs01
Projectnummer : RB 30.243
Versie : 01
Datum : Januari 2022

RooBeek Advies

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