

Wijzigingsplan Wedderbergen / Wedderveer, Hoofdweg Wedderveer 61

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan:

**Wijzigingsplan Wedderbergen / Wedderveer, Hoofdweg
Wedderveer 61**

Gemeente: Westerwolde
Plannaam: Wijzigingsplan Wedderbergen / Wedderveer, Hoofdweg Wedderveer 61
IMRO-nummer: NL.IMRO.1950.WZ2108-vs01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2022

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	8
2.1	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	NIEUWE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	18
5.2	BODEMKWALITEIT.....	18
5.3	LUCHTKWALITEIT	19
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	20
5.5	MILIEUZONERING	22
5.6	GEUR	24
5.7	ECOLOGIE.....	25
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
5.9	VERKEER EN PARKEREN	27
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	29
6.1	ALGEMEEN	29
6.2	WATERPARAGRAAF.....	29
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	31
7.1	INLEIDING.....	31
7.2	OPZET VAN DE REGELS	31
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	32
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	35
9.1	VOOROVERLEG.....	35
9.2	INSPRAAK.....	35
9.3	ZIENSWIJZEN.....	35
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	36	
BIJLAGE 1: WATERTOETSRESULTAAT.....	36	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel gelegen aan de Hoofdweg Wedderveen 61 te Wedderveen, in de gemeente Westerwolde. Op het perceel bevindt zich een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen (schuren). De woning betreft een voormalige bedrijfswoning welke voorheen functioneel aan het agrarisch bedrijf verbonden was. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn echter al geruime tijd beëindigd.

Er bestaan geen plannen om het bedrijfsperceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en de eigenaren willen het bedrijfsperceel als woonperceel in gebruik nemen. De initiatiefnemer heeft op 16 september 2020 een positief antwoord van de gemeente gekregen op dit voornemen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveen’ beschikt het perceel over de bestemming ‘Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf’. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk omdat reguliere bewoning binnen de agrarische bestemming niet is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid (art. 34) opgenomen waarmee de bestemming ‘Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’.

Middels bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid kan het plangebied een passende woonbestemming krijgen ter plekke van de woning en bijgebouw. Het overige deel behoudt de agrarisch bestemming. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan deze voorgenomen wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan, waarbij voor de toetsing aan de voorwaarden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Wedderveen, ten noorden van Wedde, aan de Hoofdweg Wedderveen 61. Ten oosten ligt de Provinciale weg (N368) wat de nieuwe verbindingsweg is tussen de kern Blijham ten noorden en de kern Vlagtwedde ten zuiden. De Hoofdweg Wedderveen betreft de oude doorgaande verbindingsweg tussen de kernen Wedde en Blijham. Kenmerkend is de rivier ‘De Westerwoldse Aa’ ten oosten van het plangebied. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Wedderveen, Wedde, Blijham en Oude Pekela en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeentecode WDE03, sectie K, nummers 1423 en 272.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende kernen en de directe omgeving (Bron: PDOK.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Wedderbergen / Wedderveer, Hoofdweg Wedderveer 61', bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1950.WZ2108-vs01) en een renvoi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Wedderbergen - Wedderveer'. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2009, door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Bellingwedde vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf'. Het plangebied is daarbij voorzien van een bouwvlak en een gevellijn. Op het voorste deel van het plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met een rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving bestemmingen

Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf

Gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor agrarisch dienstverlenende bedrijven al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Tevens zijn de gronden bestemd voor bedrijfswoningen en het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Gebouwen mogen enkel in het bouwvlak gebouwd worden waarbij de voorste gevel in de aangegeven 'Figuur - gevellijn' gebouwd dient te worden.

‘Vrijwaringszone - molenbiotoop’

De aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ is opgenomen ter bescherming van de naastgelegen gesitueerde molen als werktuig en voor zijn waarde als landschappelijk element. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4.2 Strijdigheid

Het in gebruik nemen van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel als regulier woonperceel is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien het regulier bewonen van de bestaande woning binnen de agrarische bestemming niet is toegestaan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 34 van het bestemmingsplan kan het voornemen mogelijk worden gemaakt. In paragraaf 4.2.1 wordt het plan aan de opgenomen voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Hieruit wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan en de bevoegdheid dan ook door het college van Burgemeester en Wethouders kan worden toegepast. Met voorliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied zelf betreft een voormalig agrarisch dienstverlenend bedrijfsperceel. Op het erf staan een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen, wat opgaande beplanting en aan de achterzijde een weiland. Ten oosten van het plangebied is de woning gesitueerd op circa 10 meter van de Hoofdweg Wedderveer. Voor de woning stopt het vrijstaande fietspad en wordt het langzame verkeer naar de overzijde van de weg geleid waar het fietspad vervolgt wordt. Op deze plek bevindt zich ook de in- en uitrit naar het erf. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door woon- en agrarische erven en aan de westzijde door agrarische gronden.

De directe omgeving van het plangebied bestaat met name uit verspreid liggende agrarische bedrijfsgronden en enkele woonpercelen in een overwegend groene agrarische omgeving. Tevens zijn in de omgeving enkele bossen en houtsingels van wisselende omvang aanwezig wat zorgt voor een gesloten landschap. Aan de overzijde van de Hoofdweg Wedderveer ligt een woonperceel met een kleine molen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto te zien van de voorzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto huidige situatie plangebied (Bron: Google.Streetview.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Nieuwe situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan dient het plangebied te worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waarbij uitsluitend het bestaande aantal (bedrijfs)woningen is toegestaan. Zoals al is verwoord in de aanleiding zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en is de wens om het perceel uitsluitend te gebruiken voor het wonen.

In de gewenste situatie wijzigt er, vanuit fysiek oogpunt, vooralsnog niets ten opzichte van de huidige situatie. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd en de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming teneinde de voormalige agrarische bedrijfswoning te kunnen gebruiken als reguliere burgerwoning.

De bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die aanwezig zijn op het erf worden gebruikt ten behoeve van het wonen. Hierin wordt bijvoorbeeld (tuin)gereedschap en dergelijke opgeslagen.

Om het vorenstaande mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aangegeven. Nadere landschappelijke inpassing is in het kader van voorliggend wijzigingsplan niet noodzakelijk. Het perceel is in de huidige situatie reeds landschappelijk passend. De bebouwing ligt verstrooid binnen het plangebied en er zijn diverse planten en bomen aanwezig zodat sprake is van een omliggende tuin, de beplanting heeft het karakter van een tuin. Nadere landschappelijke inpassing is in het kader van voorliggend wijzigingsplan niet noodzakelijk.



Afbeelding 3.1: Impressie nieuwe situatie (Bron: Bouwkundig Ontwerpburo Wilzing)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

***bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

***stedelijke ontwikkeling:** 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal woningen. Het gaat uitsluitend om een functiewijziging. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

4.2.1.1 Algemeen

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Dit is vertaald in de provinciale omgevingsvisie. De visie is doorgezet naar regels in de provinciale omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om onze provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van de provincie Groningen.

De provincie Groningen richt zich met het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. Hierbij willen ze de ruimte geven aan maatwerk. De provincie vraagt aan onder meer gemeenten om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Stedelijk gebied

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Onder stedelijk gebied wordt verstaan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wilt stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, graag wilt behouden en versterken.

4.2.1.3 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.

4.2.1.3 Toetsing aan Omgevingsvisie provinciale Groningen

Het concrete voornemen voorziet in het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De functie wonen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief mits dit geen extra belemmeringen met zich mee brengt ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Kortheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een extra belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en dat hiermee het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Tot slot is het perceel reeds landschappelijk ingepast en zijn aanvullende landschapsmaatregelen niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

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

4.2.2.1 Toetsing aan Omgevingsverordening

Het voornemen voorziet in een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een reguliere woning. Per saldo wordt er zodoende geen extra woning toegevoegd. Het voornemen voldoet hiermee aan het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan ‘Wedderbergen - Wedderveer’

In de algemene wijzigingsregels te weten artikel 34 zijn regels opgenomen met betrekking tot het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf’ naar de bestemming ‘Wonen’. Onder a staat geschreven:

- a. de bestemming ‘Agrarisch - Bedrijf’ of ‘Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 23 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
 - de bouwregels, zoals opgenomen in de bestemming(en) ‘Agrarisch - Bedrijf’ of ‘Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf’ van toepassing blijven, indien de woonfunctie in de bestaande bebouwing plaatsvindt;
 2. per vrijkomend agrarisch bedrijf ten hoogste 2 woningen zullen worden gerealiseerd;
- b. de in sub a. genoemde wijzigingsbevoegdheden zullen uitsluitend worden verleend met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. ten eerste zal beoordeeld worden of een wijziging naar een gebiedseigen functie, bijvoorbeeld als agrarisch dienstverlenend bedrijf, dan wel een functie in het kader van het beheer van de natuur-, de landschaps- en/of de bosfunctie mogelijk is;
 2. vervolgens zal worden beoordeeld of een wijziging naar uitsluitend een woonfunctie mogelijk is;
 3. tot slot zal worden beoordeeld of een niet-agrarische bedrijfsfunctie aanvaardbaar is;
 4. de karakteristieke hoofdvorm van het boerderijpand blijft gehandhaafd;
 5. de te realiseren functies mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
 6. een te realiseren woonfunctie is afgestemd op het moment van wijziging vigerende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
 7. er zal een goede landschappelijk en stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen worden gerealiseerd;
 8. erfbouw in de vorm van torensilo's, mestopslag en dergelijke zullen worden gesloopt;
 9. de te realiseren bedrijfsfunctie(s) mogen geen sterk verkeersaantrekkende werking hebben, dan wel veel zwaar verkeer genereren;
 10. het parkeren zal op het eigen terrein plaatsvinden;
 11. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor gelden voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 12. er mag geen negatieve invloed ontstaan op het milieu, in het bijzonder de kwaliteit van bodem en grond- en oppervlaktewater.

Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van agrarische dienstverlenende bedrijfsgronden naar een reguliere woonbestemming. Conform het bestemmingsplan wordt hieronder puntsgewijs ingegaan op de voorwaarden die staan bij de wijzigingsbevoegdheid staande in artikel 34 van het bestemmingsplan ‘Wedderbergen - Wedderveer’.

- a. de gronden ‘Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf’ wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’ .
 1. na toepassing zullen de regels ‘Wonen’ van toepassing zijn en blijven de bouwregels van de oude bestemming ‘Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf’ van toepassing.
 2. op het plangebied zal staat één (bedrijfs)woning. Dit is de huidige bestaande woning. Er zal geen nieuwe woning extra gerealiseerd worden.
- b. de in sub a. genoemde wijzigingsbevoegdheden zullen uitsluitend worden verleend met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de gronden ter plekke bij de woning krijgen de bestemming 'Wonen';
2. een woonfunctie is ter plekke mogelijk;
3. het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. De wijziging naar de functie wonen (een niet-agrarische bedrijfsfunctie) is aanvaardbaar;
4. er zullen geen gebouwen gesloopt of gewijzigd worden. De karakteristieke hoofdvorm blijft gehandhaafd;
5. de functiewijziging doet geen afbreuk aan omliggende functies, een bedrijfswoning is al beschermd waardoor de omliggende functies niet meer beperkt worden;
6. er is gekeken naar het provinciale en gemeentelijke woonbeleid (zie paragraaf 4.2). Het beleid vormt geen belemmering voor het voornemen;
7. het huidige erf is al landschappelijk ingepast, dit zal dan ook worden behouden;
8. niet gewenste erfbouw zal worden gesloopt. Gezien de huidige situatie is dit echter niet van toepassing aangezien deze erfbouw er niet staat;
9. de dienstverlenende bedrijfsfunctie zal vervallen waardoor de verkeerskundige situatie ter plekke juist zal verbeteren;
10. er is op eigen terrein voldoende ruimte om te parkeren;
11. de huidige situatie zal niet veranderen. Het voornemen voorziet enkel in een functiewijziging;
12. het voornemen voorziet in een functiewijziging naar regulier wonen.

4.3.2 Gemeentelijk Woonbeleid

4.3.2.1 Algemeen

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat de regio moet beschikken over een regionale, door de raden vastgestelde woonvisie. In de Oost-Groninger gemeenten gelden afspraken op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze zijn vastgelegd in het Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen 2018-2023. Deze regels en aandachtspunten zijn verwerkt in de Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024.

In de Woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven welke koers de komende vijf jaar zal worden ingezet, met een doorkijk van tien jaar. Gemeente Westerwolde heeft samen met diverse partijen, in de regio, met stakeholders en met inwoners samengewerkt dit document mogelijk te maken. De gemeente Westerwolde wilt dat wonen in de omgeving aantrekkelijk blijft als uniek woongebied. Om dit te realiseren wordt ingezet op revitalisering en verbetering van het huidige woonklimaat. Belangrijke aandacht hierin voor de bestaande woningvoorraad om te vernieuwen te verduurzamen en te monitoren.

4.3.2.2 Speerpunten

In kwantitatieve zin zijn er in principe geen nieuwe woningen nodig, maar een deel van de voorraad is incourant. Voor een aantrekkelijke woningmarkt is het echter noodzakelijk dat er ruimte komt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Op sommige locaties zal (op termijn) gesloopt moeten worden. De gemeente focust zich op vijf speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden;
2. Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad;
3. Verbeteren van de particuliere voorraad;
4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave;
5. Verduurzaming van de woningvoorraad.

4.3.2.3 Toetsing aan Woonvisie Westerwolde

De gemeente Westerwolde zorgt met behulp van een aantal speerpunten dat de woonvoorraad in de gemeente ieder jaar duurzamer en levensloopbestendiger wordt. Dit probeert men te doen door woningen aan te bieden voor lokaal gebruik. Het plan voegt geen woning toe maar voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar regulier wonen.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema’s geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van het perceel van agrarisch naar wonen. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;

2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het ‘niet wederrechtelijke gebruik’ wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie ‘wonen/verblijf’, wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande in het kader van dit wijzigingsplan derhalve niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden en dat er geen bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de gronden.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel waarbij de bestaande bedrijfswoning en gebouwen niet worden gesloopt. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit fors verbeteren door het vervallen van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een agrarisch dienstverlenend bedrijf.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGis.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De afstand tot de terreingrens bedraagt circa 730 meter. Dit is voldoende afstand.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied langs de drukke doorgaande weg de Hoofdweg Wedderveer. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘**gemengd gebied**’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien de agrarische dienstverlenende bedrijfsfunctie komt te vervallen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, het betreffen verschillende agrarische bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten; stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de nabije omgeving genoemd. Tevens is aangegeven welke milieucategorie en richtafstanden van toepassing zijn. Het aspect geur is niet meegenomen, hierover meer in paragraaf 5.6 geur.

Adres/Bestemming	Functie	Categorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke (kortste) afstand
Hoofdweg Wedderveer 57-59	Fokken en houden van pluimvee	4.1	0, 10 en 30 (gevaar, stof en geluid)	33 m tot bedrijfsschuur
Hoofdweg Wedderveer 55	Grondgebonden agrarisch bedrijf	4.1	0, 10 en 30 m (gevaar, stof en geluid)	68 m tot bedrijfsschuur

Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. De woning komt niet dicht bij milieubelastende functies te liggen.

Omgekeerd wordt de omliggende agrarische bedrijven niet meer in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, temeer omdat de huidige bedrijfswoning ook al wordt beschermd tegen de eventuele uitbreidingen van betreffende bedrijven en de bestaande woning planologisch gezien niet dicht op de betreffende bedrijven wordt gebouwd. Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan.

Er is bij de gemeente nagevraagd of er klachten bekend staan rond de omgeving van het plangebied en de bestaande bedrijven gelet op de aspecten stof en geluid. Er zijn bij de gemeente geen gevallen bekend. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat rondom het plangebied.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Zoals verwoord in de vorige paragraaf zijn in de omgeving van het plangebied een tweetal veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Hoofdweg Wedderveer 57-59) betreft een pluimveehouderij met ten hoogste 25.000 aan vleeskuikens. De woning staat binnen de aan te houden afstand van 100 m.

In voorliggend geval gaat het om een bestaande erf met een bestaande woning. Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van agrarisch naar wonen. In artikel 3 lid 2 Wgv is bepaald dat de afstand tussen een agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij minimaal 50 meter moet bedragen. In voorliggend geval wordt niet aan de hiervoor genoemde afstanden voldaan.

Met betrekking tot de afstand van de woning wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. Een reguliere woning wordt ten opzichte van een bedrijfswoning niet strikter beschermd. Tevens sluit het plan uit dat de woning dicht op het bedrijf gerealiseerd kan worden. De woning komt dan ook niet dicht bij milieubelastende functies te liggen. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning al beschermd, op het zelfde niveau als een burgerwoning, op basis van de Wgv. Hierdoor wordt het bedrijf tevens niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Vorenstaande wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat door naastgelegen agrarische bedrijven niet zal verslechteren. Er wordt opgemerkt dat door het stoppen van de eigen milieubelastende agrarisch bedrijvigheid het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied zal verbeteren.

Er is tevens bij de gemeente nagevraagd of er klachten bekend staan rond de omgeving van het plangebied en de bestaande bedrijven gelet op het aspect geur. Er zijn bij de gemeente geen gevallen bekend. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat rondom het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Zoals te zien in afbeelding 5.2 is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het ‘Lieftingsbroek’ op een afstand van circa dan 9,1 kilometer vanaf het plangebied is gelegen.

Ondanks de ruime onderlinge afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dient het effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw genomen te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie).

Het is hierbij van belang om op te merken dat het een wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming betreft, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Er zal daarom geen sprake zijn van een toename in stikstofdepositie. Doordat de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren met bijbehorende verkeersbewegingen en emissies komt te vervallen, is juist sprake van een afname.

Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Gezien de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat een onderzoek naar stikstofdepositie niet noodzakelijk is.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Zoals is te zien in afbeelding 5.2 is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 10 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.2: Uitsnede kaart Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Groningen)

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Dit wijzigingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in overwegend een woonbestemming. Met deze wijziging zijn vooralsnog geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit wijzigingsplan is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van een onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen voorziet enkel in een functiewijziging naar regulier wonen. Er vinden geen werkzaamheden plaats die de grond zullen roeren. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan ‘een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden’ dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische kaart en de kwaliteitsgids Groningen, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In het huidige plan is een gevellijn opgenomen, deze zal overgenomen worden om de stedenbouwkundige structuur te borgen. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en

publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Berekeningen kunnen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

5.9.2 Uitwerking

5.9.2.1 Verkeersgeneratie

In dit geval komt er een agrarische dienstverlenende bedrijfsfunctie te vervallen en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Gelet op het feit dat het aantal woningen niet toeneemt en de bedrijfsmatige activiteiten komen te vervallen zal dan ook sprake zijn van een afname van verkeersbewegingen.

Het plangebied wordt, conform de huidige situatie, middels de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Hoofdweg Wedderveer. Voor de woning steken fietsers over om naar de andere zijde van de weg het fietspad te vervolgen. Deze overgang is zeer overzichtelijk, waardoor er sprake is van een verkeersveilige situatie.

5.9.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat er voor een vrijstaande woning afgerond drie parkeerplaatsen benodigd zijn. Het erf is van voldoende omvang om in dit aantal parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

5.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

6.1.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Vanuit waterveiligheid ligt de opgave in het op een zo natuurlijk mogelijke manier laten meegroeien van de kust met de zeespiegelstijging. De kustverdediging wordt aangepakt en met het Rijk (en Duitsland) werkt de provincie aan een gezondere Eems-Dollard. Daarnaast veroorzaakt klimaatverandering ook wateroverlast in de winter en droogte in de zomer. Om wateroverlast te bestrijden en watertekorten te beperken moeten verdere maatregelen worden genomen.

Beleid waterschap Waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure **‘geen belang’** van toepassing is. Het bijbehorende watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Op het erf is hier voldoende ruimte voor. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.
- Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de mogelijkheden voor een ‘vrij’ beroep of een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en de mogelijkheden voor het realiseren van een paardenbak.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)

In dit artikel wordt aangegeven welke algemene aanduidingsregels opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Verder wordt hier ingegaan op de specifieke regels die bij deze aanduidingsregels gelden.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Overige regels (Artikel 10)

In dit artikel zijn bepalingen omtrent omgevingsvergunningen voor werkzaamheden en een regeling die voorziet in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch – Gesloten landschap (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch – Gesloten landschap' is toegekend aan de gronden aan de Hoofdweg Wedderveer 61 ter plekke van de agrarische grond aan de achterzijde van het erf. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waterhuiskundige doeleinden, kassen, recreatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen en het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Wonen (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden aan de Hoofdweg Wedderveer 61 ter plekke van het erf van de woning en bijgebouwen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, hobbymatig agrarisch gebruik en tuinen en erven. Tevens is een figuur 'gevellijn' opgenomen om de gevellijn van het hoofdgebouw vast te stellen. Tevens is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen ter plekke van het hoofdgebouw en de aanduiding 'bijgebouwen' ter plekke van de aan- uitbouwen en bijgebouwen.

Tevens is een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Binnen dit gebied gelden er regels omtrent de bouwhoogte van gebouwen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat bevoegd gezag gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Groningen toegezonden.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in de procedure ‘geen belang’. Het waterschap adviseert daarmee positief.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder kunnen reageren op de plannen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Enkel is gezien dat het bouwvlak van het ontwerp wijzigingsplan niet overeenkomt met het bouwvlak uit het moederplan. Het bouwvlak van het ontwerp is groter aan de noordzijde waardoor een woning dichterbij de milieubelastende bedrijven gesitueerd kan worden. Er is dan ook gekozen om het bouwvlak aan te passen en te verkleinen zodat dit overeenkomt met het moederplan en de huidige afstand gewaarborgd blijft.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Watertoetsresultaat