

Bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/ Scheidingsweg

26 april 2023	Vastgesteld NL.IMRO.1950.BP2202-vs01	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
---------------	---	--

Inhoud

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Huidige en nieuwe situatie	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
3 Beleid	8
3.1 Rijk	8
3.2 Provincie	9
3.3 Gemeente	12
4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	15
4.2 Geluid	15
4.3 Bodem	15
4.4 Milieuzonering	16
4.5 Ecologie	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Water	21
4.9 Besluit milieueffectrapportage	23
4.10 Verkeer en parkeren	23
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6 JURIDISCHE TOELICHTING	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Toelichting op de verbeelding	26
6.3 Toelichting op de regels	26
BIJLAGEN	29
Bijlage I Geluid, berekening wegverkeerslawai	29

Bijlage IIa	Verkennd bodemonderzoek.....	29
Bijlage IIb	Verkennd bodemonderzoek Veelerveensterweg	29
Bijlage IIc	Beoordeling bodem	29
Bijlage IIIa	Watertoets perceel Scheidingsweg	29
Bijlage IIIb	Watertoets perceel Veelerveensterweg	29
Bijlage IIIc	advies waterschap perceel Scheidingsweg	29
Bijlage IIId	advies waterschap perceel Veelerveensterweg	29
Bijlage IV	Stikstofberekening.....	29
Bijlage V	Nota van beantwoording zienswijzen	29
R E G E L S		30
1	Inleidende regels	31
	Artikel 1 Begrippen.....	31
	Artikel 2 Wijze van meten	34
2	Bestemmingsregels	35
	Artikel 3 Wonen - 1.....	35
	Artikel 4 Wonen - 2.....	38
3	Algemene regels	41
	Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	41
	Artikel 6 Algemene bouwregels	41
	Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	41
	Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	42
	Artikel 9 Overige regels	42
4	Overgangs- en slotregels	44
	Artikel 10 Overangsrecht.....	44

TOELICHTING



Ligging Veelerveen

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Het agrarische bedrijf aan de Scheidingsweg 9 te Veererveen heeft twee percelen in eigendom die gezien de ligging afgestoten kunnen worden en kunnen worden toegevoegd aan de woningmarkt. Het gaat om:

- een perceel aan de Veererveensterweg gelegen tussen de percelen Veererveensterweg 92 en Veererveensterweg 94 dat nu als grasland in gebruik is en;
- een deel van het perceel aan de scheidingsweg tussen Scheidingsweg 11 en Scheidingsweg 13 dat nu als akkerbouwperceel wordt gebruikt.

Voor beide percelen geldt dat ze middenin een bebouwingslint liggen en min of meer het de enige percelen in bebouwingslint zijn welke onbebouwd zijn. Initiatiefnemer is nu voornemens om deze percelen als bouw kavels aan te bieden, waardoor de percelen kunnen worden bebouwd met een vrijstaand huis en kunnen worden gebruikt ten behoeve van woondoeleinden.



Figuur 1: bovenaanzicht met “blauw omlijnd” de bebouwing van het agrarisch bedrijf en het plangebied “rood omlijnd” de te verkopen percelen als bouw kavels (google earth)

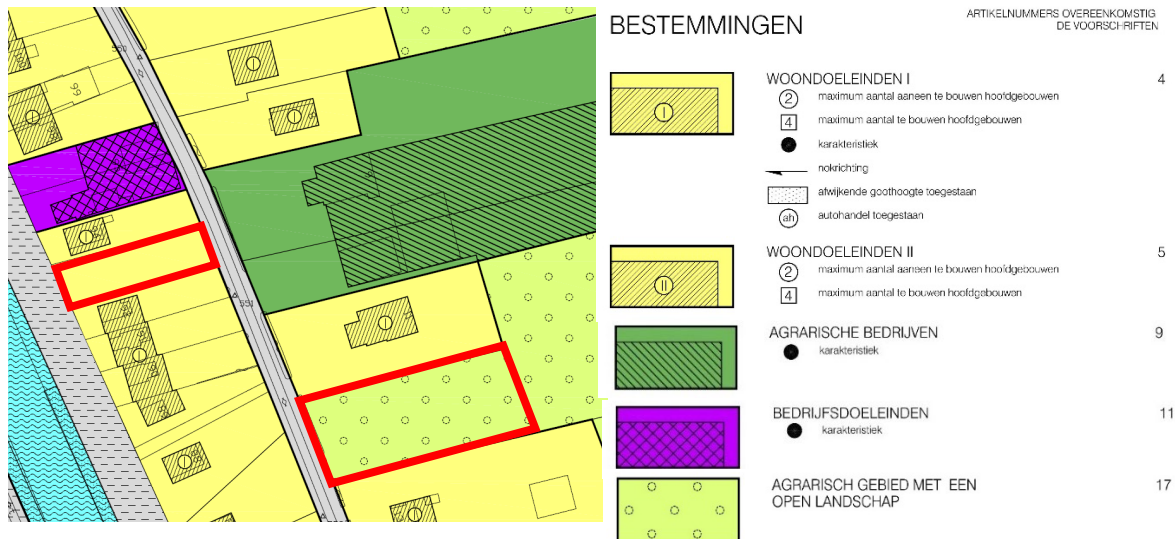
1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat twee percelen (zie rood omlijnde percelen in figuur 1) te weten:

1. perceel aan de Veererveensterweg, tussen nummers 92 en 94, te Veererveen kadastraal bekend als gemeente Bellingwolde, Sectie M, nummer 286 met een oppervlakte van 870m²;
2. perceel aan de Scheidingsweg, tussen nummers 11 en 13, te Veererveen kadastraal bekend als gemeente Bellingwolde, Sectie O, nummer 286 met een oppervlakte van 2600 m².

1.3 Planologisch kader

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan “Veelerveen” (vastgesteld: gemeente Bellingwedde, 17 april 2003) en hebben daarin de enkelbestemming ‘Woondoeleinden 1’ en deels ‘Agrarisch gebied met een open landschap’. Binnen de agrarische bestemming mogen geen gebouwen, waaronder een woning, worden gebouwd en op het woonperceel is geen bouwvlak gelegen waarbinnen op basis van de bouwregels een woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het plan strijdig met het bestemmingsplan “Veelerveen”.



Figuur 2: uitsnede plangebied(roodomlijnd)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks,- provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen die behoren bij het akkerbouwbedrijf aan de Scheidingsweg 9 te Veelerveen. De percelen zijn onbebouwd, beide percelen liggen aan de weg en worden ingesloten door woonpercelen.

Het perceel aan de Veelerveensterweg heeft reeds een woonbestemming, maar mag door het ontbreken van een bouwvlak niet worden bebouwd. Het perceel aan de Scheidingsweg maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. Beide percelen liggen in het bebouwingslint van Veelerveen.



Figuur 3a: Perceel aan Veelerveensterweg



Figuur 3b: Perceel aan de Scheidingsweg

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de beide percelen (plangebied) te onttrekken aan het agrarisch bedrijf en ze aan te bieden als bouw kavels. Gezien het straatbeeld kunnen beide kavels worden voorzien van één vrijstaande woning.

De verharding op het perceel aan de Veelerveensterweg zal hierdoor toenemen met ongeveer 200m². Het perceel aan de Scheidingsweg zal worden verhard met circa 350m², maar zal ter compensatie van deze verharding worden voorzien van een nieuwe sloot aan de oostzijde van het perceel. Deze nieuwe sloot is de erfscheiding van het woonperceel met agrarisch perceel.

3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 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.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) 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.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

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 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van twee woningen aan de woningvoorraad.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen over woningbouw:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

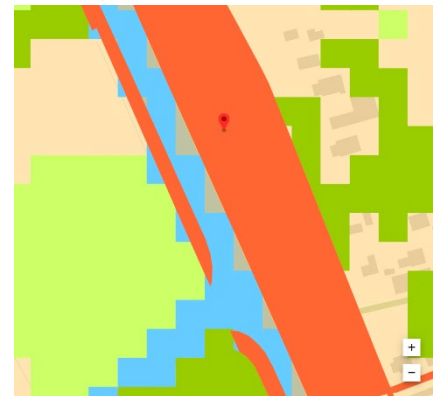
1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
- a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken 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.

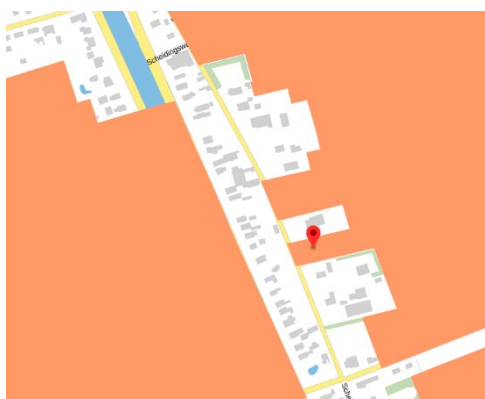
In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van twee woningen die als passend kunnen worden beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Andere belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is zijn aangegeven op kaarten: door middel van kaartlagen wordt deze waarden aangegeven. Van belang zijn kaarten 1 en 9:

Op kaart 9 staan de normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren ingericht moeten zijn. Hierop is zichtbaar dat voor het perceel aan de Scheidingsweg geen norm geldt, maar voor het perceel aan Veelerveensterweg wel. Hier geldt bebouwdgebied met gebiedsnorm regionale wateroverlast. Voor het aspect water is advies gevraagd aan het waterschap. Zie nader paragraaf 4.8 van deze toelichting.



Figuur 4: kaart 9 "Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren"



Figuur 5: kaart 1: Buitengebied (oranje)

Volgens kaart 1 van de provinciale omgevingsverordening (figuur 5) bevindt het perceel aan de Scheidingsweg zich net in het buitengebied. In de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 is niet gedefinieerd welke gronden tot het buitengebied behoren. Het perceel aan de Scheidingsweg ligt in een bebouwingslint tussen meerdere woningen en ligt nabij de (nog beperkte) voorzieningen in Veelerveen. Ook maakt het perceel deel uit van de verkeerskundige bebouwde kom. Samen met de rest van de Scheidingsweg en Veelerveensterweg maakt het plangebied onderdeel uit van welstandsgebied 4 "Lint" uit de gemeentelijke Welstandsnota en het plangebied van het bestemmingsplan "Veelerveen" (en niet bestemmingsplan "Buitengebied 1998").

Daarnaast biedt de provinciale omgevingsverordening onder artikel 2.13.1 lid 2 sub a de mogelijkheid om een stedelijke ontwikkeling (de bouw van een woning) mogelijk te maken indien het betreffende perceel aansluit bij bestaand stedelijk gebied, hetgeen het geval is. Op voorwaarde dat gemotiveerd is

dat voor betreffende ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is. Gelet op de begrenzing van het stedelijk gebied te Veelerveen, het uitgangspunt van de gemeentelijke woonvisie dat op structuurversterkende plekken gebouwd moet worden, maakt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of
 - b. als de ontwikkeling betreft:
 - wetenschappelijk onderzoek door middel van het clusterwijs plaatsen van antennes en/of sensoren tot een hoogte van maximaal 3 meter;
 - het winnen en opslaan van water, grondwater of delfstoffen;
 - voorzieningen voor sport al dan niet in combinatie met bijbehorende voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, kinderopvang, verenigingsleven voor zover gesitueerd op, of aangrenzend aan een reeds bestaand sportcomplex;
 - voorzieningen voor openbaar nut;
 - gebouwen en bouwwerken voor terreinonderhoud en ondergeschikte ondersteunende functies op, of aangrenzend aan een openbaar toegankelijk park of begraafplaats;
 - het plaatsen van meetvoorzieningen, waaronder de oprichting van maximaal zes meetmasten voor certificering van offshore en onshore testturbines en wetenschappelijk onderzoek, in het gebied dat op kaart 5 is aangeduid als 'testveld prototype offshore testturbines' en 'testveld onderzoekerturbines';
 - het gebruik van gronden voor de opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen;
 - het plaatsen van voorzieningen voor onderzoek naar de opwekking van energie door middel van zweefvliegtuigen, binnen een gebied dat Gedeputeerde Staten hebben aangewezen als 'Onderzoeksgebied opwekking energie door middel van zweefvliegtuigen';
 - kleinschalig kamperen;
 - paardenbakken voor hobbymatig gebruik.
 - c. op de ontwikkeling van een proefproject bijzondere kleinschalige woonvorm op een door Gedeputeerde Staten op basis van artikel 2.13.8 aangewezen locatie, mits:
 - de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - het aantal te realiseren woningen past in de gemeentelijke woonvisie.

Daarbij biedt de provinciale omgevingsverordening ook ruimte voor nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied (artikel 2.13.7). In open plekken binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster kunnen op deze manier worden opgevuld met een woning.

Artikel 2.13.7 Nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken voor zover het betreft:

1. een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of
2. de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.

als:

- a. een nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
- b. daarbij regels worden gesteld die ervoor zorgen dat de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
- c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
- d. de bouw van de nieuwe woning(en) past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.

Het perceel aan de Veelerveensterweg bevindt zich wel in stedelijk gebied.

De woningen worden als afronding binnen de huidige linten van de Scheidings- en de Veelerveensterweg. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes aangegeven, alsmede de maximale oppervlakte van de toegestane gebouwen. Hiermee is gewaarborgd dat de te bouwen woningen passen binnen de betreffende linten. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn hiermee ook gewaarborgd. En deze worden versterkt doordat in de regels de afstanden tussen de perceelsgrenzen en de bebouwing is aangegeven. Er blijft daarmee een doorzicht naar 'achteren' mogelijk. De aanvaardbaarheid van de toegestane bebouwing is getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente. En zoals in de volgende paragraaf betoogd passen zij binnen de woonvisie van Westerwolde.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van de provincie Groningen.

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met de Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen. Met de Woonvisie wil de gemeente samen met andere partijen en de

bevolking werken aan een aantrekkelijke en vitale woonomgeving voor iedereen die in de gemeente woont of wil wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

In de kleine(re) kernen, waar Veelerveen ook onder valt, is in totaliteit ruimte voor 50 nieuwe woningen. De gemeente heeft een voorkeur voor verspreid liggende en kleinschalige plannen. Deze dienen aan te sluiten bij de vraag die zich op dat moment aandient in deze kleinere kernen.

Product Markt Combinatie (PMC)-Strategie Westerwolde: de juiste woningen voor de juiste doelgroepen Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Met de PMC-tool wordt per kern een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

Veelerveen behoort zoals aangegeven tot de kleine kernen. Over deze kleine kernen staat in de Woonvisie dat er ruimte is voor 'acupunctuur'-ingrepen die aansluiten bij concrete actuele behoefte. Dit zijn kleinschalige ingrepen om te voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften. Voor de middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen, wordt voor de kleine kernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's. Ten aanzien van de overige PMC's in de kleine kernen (de grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook goedkope, middeldure en dure huur nultredenproducten) wordt met de PMC-strategie ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk ten aanzien van de vraag, in de toekomst zal de vraag naar deze PMC's in de woonkernen verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Concreet verleent de gemeente in de kleine kernen medewerking aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden ééngezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen.
- Individuele initiatieven die in principe niet groter zijn dan 6 woningen

Tevens vindt de gemeente het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haarkernen. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen wordt voor de kleine kernen nabij de dorpskern en de aanwezige voorzieningen, binnen bestaand stedelijk gebied verstaan. Het verzoek om twee bouwpercelen met ieder een woning toe te voegen tussen de bestaande bebouwing aan de Scheidingswegen Veelerveensterweg kan als structuurversterkend worden beoordeeld. Gezien de manier waarop dit lint met woningbouw is bebouwd, kijkend naar type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in het bestaande lint) en kavelbreedte dan past de bouw van de vrijstaande woningen in dit bestaande lint. Ook bevindt de locatie zich dichtbij voorzieningen van Veelerveen.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Deze welstandsnota biedt de welstandscommissie een beoordelingskader. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied ziet u de criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het vastgesteld welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandsnota

4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig is.

Veelerveen is een lintdorp met circa 580 inwoners (in 2021). Het dorp is een van de jongste veenkoloniën in Oost-Groningen. Het plangebied kent geen monumentale gebouwen, maar het verdient wel de aanbeveling om aan te sluiten bij de lintbebouwing en het soort woningen dat kenmerkend is voor dit dorp.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

- De Scheidingsweg kent ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.
- De Veelerveensterweg kent ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 50 km/uur. Gelet op de aard van de weg, asphalt, de rijsnelheid en de afstand tot het hart van de weg is de verwachting gerechtvaardigd dat ook hier het geluidsniveau beneden de voorkeursgrenswaarde blijft. Een overzicht van de geluidsbelasting aan de Veelerveensterweg is als **bijlage I** bijgevoegd. Nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Dit laatste is bij woningen het geval.

Ter plaatse van de percelen van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek betreffende de 2 percelen. Het eerste onderzoek heeft betrekking op het

perceel gelegen tussen Scheidingsweg 11 en 13 (d.d. 14-2022, projectnummer 21KL472B). Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor het beoogde gebruik ten behoeve van woningbouw.

Het tweede onderzoek heeft betrekking op het perceel aan de Veelerveensterweg. Dit onderzoek is eveneens uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek (d.d. 24-1-2022, projectnummer 21KL472A). Uit dit onderzoek is gebleken dat er op één plek, boring 101, sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan PAK. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen ten aanzien van het een mogelijke transactie en/of afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwactiviteiten op het terrein. Dit omdat voorafgaand aan voorgenomen bouwactiviteiten mogelijk sanerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd. Voor het huidige agrarische gebruik van het perceel bestaan geen belemmeringen.

De onderzoeksresultaten van laatstgenoemd bodemonderzoek zijn getoetst door onderzoeksbureau MUG (d.d. 17-2-2022, projectnummer 22300164). Hierin worden de resultaten van het door Klijn Bodemonderzoek uitgevoerde onderzoek onderschreven. Geconcludeerd wordt dat de sterke verontreiniging met PAK onder saneringscondities moeten worden ontgraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Voorafgaand dient hiervoor een Plan van Aanpak bij het bevoegd gezag (gemeente Westerwolde) te worden ingediend.

Geadviseerd wordt om de graafwerkzaamheden uit te voeren door een aannemer die de werkzaamheden in het kader van de sanering verricht conform BRL 7000, protocol 7001 'Uitvoering landbodemsanering met conventionele methoden', gecertificeerd is. Bij de uitvoering dient de milieukundige begeleiding volgens de beoordelingsrichtlijn 'Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering' (BRL SIKB 6000) en het daarbij behorende protocol voor landbodemsanering met conventionele methoden (protocol 6001) uitgevoerd te worden.

In zijn algemeenheid dient te worden opgemerkt dat indien de grond elders wordt toegepast dit voorafgaand aan de toepassing gemeld moet worden bij het bevoegd gezag via het Meldpunt bodemkwaliteit: (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). Ook tijdelijke opslag van de grond in een depot dient hier gemeld te worden. Het bevoegd gezag is veelal de gemeente waarbinnen de toepassing plaatsvindt of bij toepassing in oppervlaktewater of oevers het desbetreffende waterschap.

Conclusie bodemonderzoeken

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw, voorzover het betreft het perceel gelegen aan de Scheidingsweg. En geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw op het perceel gelegen aan de Veelerveensterweg nadat de in de bodemonderzoeken genoemde sanering van 15 m³ is voltooid. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen.

De bodemonderzoeken zijn respectievelijk als **bijlagen IIa , IIb en IIc** bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch 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 omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Het perceel aan de Veelerveensterweg is gelegen tussen twee woningen. Op circa 15 meter is echter een perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig. Dit bedrijf aan de Veelerveensterweg 95 is een landbouwmechanisatiebedrijf, een bedrijf dat dienstverlenend is aan de landbouw. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter (vanwege geluid). Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn daar bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De afstand van de nieuwe woning is korter dan de richtafstanden aangeven.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Figuur 6: richtafstanden (bron: infomil)

Er is echter reeds een woning dichtbij gelegen dan de te realiseren woning waar voorliggend bestemmingsplan voor is opgesteld. De woning die reeds aanwezig en dichtbij is gelegen is vanuit het aspect milieuhinder eerder belemmerend dan de beoogde nieuwe woning. Ten aanzien van de werkzaamheden van dit bedrijf zijn er bij de gemeente en bij de Omgevingsdienst Groningen geen klachten bekend. Daarom mag er vanuit worden gegaan dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed leefklimaat.

Daarnaast is het akkerbouwbedrijf van initiatiefnemer op circa 40 meter van de bouwpercelen in het plangebied gelegen. De woningen zullen op een iets grotere afstand komen. Een akkerbouwbedrijf heeft een richtafstand van 50 meter (geluid) en zal door de realisatie van de vrijstaande woningen niet in haar eigen mogelijkheden worden beperkt. Bovendien geldt ook hier dat er al een woning dicht bij het akkerbouwbedrijf is gelegen dan de nieuw te realiseren vrijstaande woningen.

Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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 omgevings-vergunningen.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op ongeveer 5,5 kilometer van het plangebied.

Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) of Natura2000.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

4.5.2 Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft agrarische percelen tussen woningen.

In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. Het plangebied is nu in gebruik als akkerbouwgrond. De bestaande bomen zullen blijven bestaan, er worden geen sloten gedempt en er zijn geen gebouwen die gesloopt zullen worden. Er is geen verder ecologisch onderzoek nodig en er wordt vanuit gegaan dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits de werkzaamheden worden stilgelegd als blijkt dat er toch beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn. En dat alsdan alsnog nader onderzoek wordt gedaan.

En voorts aan de hieronder volgende aanbevelingen:

- **Algemene broedvogels**

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden komen waarschijnlijk vogels tot broeden waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de

werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. De werkzaamheden moeten zo worden uitgevoerd dat de dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermd) flora en fauna.

4.5.3 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Om na te gaan of hier in dit geval sprake van is, is door JBB Adviesbureau een Aeries berekening gemaakt, d.d. 2 februari 2023. Hieruit is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar zijn. Het aspect stikstof vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het project. De Aeries berekening is als **bijlage IV** bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van twee woningen wordt geschat op maximaal 14 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vachtverkeer is. In de rekentool zijn veertien voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er

ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van twee woningen in het plangebied zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woningen bevindt zich alleen één risicovolle inrichting, te weten een bovengrondse propaantank (28.500 liter), behorende bij een landbouw- en loonbedrijf. Bij deze tank hoort een risicoafstand van 45 meter. Het plangebied ligt op ruim 900 meter en ligt dus buiten het invloedsgebied van deze tank.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d. 16 februari 2022). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zodat er woningen kunnen worden gebouwd. Het verhard oppervlak zal hiertoe toenemen. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er waterschapsbelang is. Het is waterschap Hunze en Aa's is om advies gevraagd. De watertoets en wateradviezen van de 2 percelen afzonderlijk is als bijlage II toegevoegd.

Uit dit advies van het waterschap blijkt dat beide percelen voldoen aan de drooglegging, maar het advies wordt meegegeven het vloerpeil van de woning(en) aan te leggen op eenzelfde hoogte als aangrenzende gebouwen (zie hoogtekaart in bijlage II). Vloerpeil aan te geven door de gemeente. Ter plaatse van de woning(en) zal het maaiveld daardoor opgehoogd moeten worden. Daarmee wordt voorkomen dat de nieuwe woning(en) lager ligt dan zijn omgeving en met veel en langdurige neerslag

het erf drassige en/of meer wateroverlast ondervindt vanaf de hoger aangelegde percelen aan de noord en zuidzijde van dit erf.

- **Toename verhard oppervlak**

Het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt toe binnen het plangebied. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied).

- ❖ Perceel Scheidingsweg, toename verhard oppervlak circa 350m²:

Door de toename verhard oppervlak (woning en erfverharding) dient er compensatie aan ruimte voor water gerealiseerd. Hiervoor wordt geadviseerd een nieuwe sloot in te passen in het plan aan de oostzijde van het erf, waarop het afgekoppelde hemelwater kan worden gebracht en daarmee compenserende ruimte in het watersysteem komt voor de benodigde ca. 28 m³.

In onderhavig plan is deze sloot ingepast en zal bij de nieuwe bouwkaavel ook aan de oostzijde van het perceel een sloot worden aangelegd.

- ❖ Perceel Veelerveensterweg, toename verhard oppervlak circa 200m²:

Door de toename verhard oppervlak (woning en erfverharding) dient er compensatie aan ruimte voor water gerealiseerd te worden. Het waterschap adviseert hierover in overleg te gaan met de gemeente, aangezien hier fysiek geen mogelijkheden zijn voor compenserende ruimte voor water. Compenserende ruimte in het watersysteem zou bij ca. 200 m² toename verharding komen op ca. 16 m³.

In overleg met de gemeente worden gekeken wat voor compensatiemogelijkheden er zijn.

- **Aanwezigheid schouwsloten**

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Vanwege deze ontwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot schoon is; de eigenaren van de schouwslot zijn verplicht de schouwslot jaarlijks schoon te maken en het waterschap ziet hierop toe. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

- ❖ Perceel Scheidingsweg:

Aan de zuid, noord en westzijde van het perceel is een schouwslot aanwezig. Deze mag niet worden gedempt om waterberging en afvoer vanuit de lagere delen te blijven garanderen.

Deze sloten blijven gehandhaafd en dienen mede als perceelsgrens van het bouwvlak.

- ❖ Perceel Veelerveensterweg:

Hier zijn geen schouwsloten aanwezig.

- **Scheiden schoon hemelwater en vuilwater**

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

- ❖ Voor beide percelen geldt dat het vuile water op de riolering wordt aangesloten en afgevoerd en het hemelwater op eigen terrein. Het afgekoppelde hemelwater op het perceel aan de Scheidingsweg kan naar de nieuwe sloot aan de oostzijde worden gebracht.

Voor alle voor dit plan relevante water gerelateerde onderwerpen zijn in het wateradvies uitgangspunten opgenomen. Hierboven is aangegeven hoe er aan de wateradviezen invulling wordt gegeven. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat het advies van het waterschap tot het nemen van compenserende maatregelen, in verband met de toename van de verharding, in acht wordt genomen.

Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan, zal het waterschap ook worden geïnformeerd.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

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 indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van twee woningen. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gevolgen voor de verkeersstromen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor de reeds aanwezige functies in het gebied.

De woningen zullen een ontsluiting krijgen op de Veelerveensterweg en de Scheidingsweg en zijn vanaf deze doorgaande wegen goed bereikbaar. Door het realiseren van woningen op de percelen, zal er echter geen landbouwverkeer meer via de scheidingsweg naar deze percelen gaan. Daarnaast zal er op eigen terrein ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering

De nieuwe woningen zullen dan ook niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen. Ook wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg, heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het concept-ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, vanaf 10 november 2022 tot en met 21 december 2022. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in een separate "Nota van beantwoording zienswijzen". Deze nota is als **bijlage V** aan deze toelichting toegevoegd.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is geparticipeerd door de initiatiefnemers. Hieronder een kort verslag:

Op drie zaterdagen is overleg geweest waarbij drie burens hebben geparticipeerd. Er is uitgelegd dat initiatiefnemers voornemens zijn om beide kavels van een bouwvlak te voorzien middels een bestemmingsplanwijziging en het daarna waarschijnlijk is dat beide kavels worden aangeboden aan derden.

Alle burens hadden reeds een vermoeden dat er ontwikkelingen waren rond beide kavels aangezien een onderzoeksbureau enkele keren monsters kwam afnemen via peilbuizen, welke geruime tijd zichtbaar zijn (geweest).

Eén van de burens heeft aangegeven het plan niet aan te moedigen, men is gesteld op rust en uitzicht waarvoor men naar Veelerveen is verhuisd. De andere twee participerende burens waren nagenoeg identiek in hun reactie maar hadden geen bezwaren tegen de plannen van initiatiefnemer. Wel werden er vragen gesteld over de positionering van de te bouwen woning op de kavel. Er is aangegeven dat dit nog niet volledig bekend is maar dat in het bestemmingsplan geregeld is dat aangesloten dient te

worden bij de voorgevellijnen van omliggende bebouwing en dat er altijd een minimale afstand is tot de erfgrans. Deze beantwoording stelde gerust.

Opmerking gemeente:

Ondanks dat er geen verplichting rust op het informeren van en participeren met omwonenden, hebben wij initiatiefnemers aangespoord om te participeren. Het verslag hiervan leest u hierboven.

Naar aanleiding van de zienswijzen moet echter gedeeltelijk geconstateerd worden dat niet alle omwonenden deze participatie als voldoende hebben ervaren.

Hoewel wij dit betreuren, rust er zoals aangegeven geen verplichting op participatie, het is dan ook geen beoordelingsgrond voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekend dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van

de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

[artikel 1](#)

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

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

[artikel 2](#)

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

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden.

[artikel 3](#)

Wonen-1

Binnen de bestemming Wonen-1 wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van maximaal één vrijstaande woning per perceel en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn.

Bij Wonen-1 gaat het om de kleinere percelen in het lint.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat het advies van het waterschap tot het nemen van compenserende maatregelen, in verband met de toename van de verharding, in acht wordt genomen. En ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het saneren van een deel van de bodem voordat de betreffende woning gebouwd mag worden.

[artikel 4](#) Wonen-2

Binnen de bestemming Wonen-2 wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van maximaal één vrijstaande woning per perceel en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat het advies van het waterschap tot het nemen van compenserende maatregelen, in verband met de toename van de verharding, in acht wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

[artikel 5](#)

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

[artikel 6](#)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

[artikel 7](#) Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

[artikel 8](#) Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in [artikel 9](#) het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 10](#) is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg.

BIJLAGEN

Bijlage I	Geluid, berekening wegverkeerslawaaï
Bijlage IIa	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage IIb	Verkennend bodemonderzoek Veelerveensterweg
Bijlage IIc	Beoordeling bodem
Bijlage IIIa	Watertoets perceel Scheidingsweg
Bijlage IIIb	Watertoets perceel Veelerveensterweg
Bijlage IIIc	advies waterschap perceel Scheidingsweg
Bijlage IIId	advies waterschap perceel Veelerveensterweg
Bijlage IV	Stikstofberekening
Bijlage V	Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg van de gemeente Westerwolde;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2202-vs01 met de bijbehorende regels;

3. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

8. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

9. bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

10. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten;

11. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

12. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

13. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

14. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

15. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

16. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

17. erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

18. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

19. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

20. laden en lossen:

het onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurende in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

21. logiesverstrekking:

het in een wooneenheid door de bewoner(s) bedrijfsmatig verstrekken van logies ten behoeve van recreatieve bewoning;

22. parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

23. peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

23. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

24. voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevels, evenwijdig aan de weg;

25. woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en tevens bedoeld voor de bij het wonen toegestane functies als bed and breakfast, mantelzorg, aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kamerverhuur en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

c. de breedte / diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

d. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

e. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

f. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

g. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in 'bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen';

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. water;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw dient in de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3 m bedragen;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- g. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;

- i. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in 3.1.;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning,
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel binnen de gemeentelijke woonvisie;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.1. onder b en 1.24.;
- b. het bepaalde in lid 3.4. onder h en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 lid 1.11. en 1.24.
- c. het bepaalde in lid 3.4. onder e en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor verblijfsrecreatief gebruik, mits:
 - 1. vanwege de al dan niet tijdelijke onverkoopbaarheid van het woonhuis het wenselijk is het woonhuis te verhuren voor verblijfsrecreatief gebruik ten behoeve van de instandhouding van de leefbaarheid en het voorkomen van langdurige leegstand;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Voorwaardelijke verplichting

3.5.1 Watercompenserende maatregelen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel als bedoeld in het wateradvies van het waterschap Hunze en Aa's d.d. 26 april 2022, kenmerk IN22-Z36778, welke als bijlage 2 aan deze regels is gehecht.

3.5.2 Bodemsanering

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bebouwing overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in 'bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen';

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. water;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw dient in de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3 m bedragen;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in 4.1.;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning,
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel dan wel binnen de gemeentelijke woonvisie;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.1. onder b en 1.24.;
- b. het bepaalde in lid 4.4. onder h en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 lid 1.11. en 1.24.
- d. het bepaalde in lid 4.4. onder e en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor verblijfsrecreatief gebruik, mits:
 - 1. vanwege de al dan niet tijdelijke onverkoopbaarheid van het woonhuis het wenselijk is het woonhuis te verhuren voor verblijfsrecreatief gebruik ten behoeve van de instandhouding van de leefbaarheid en het voorkomen van langdurige leegstand;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel als bedoeld in het wateradvies van het waterschap Hunze en Aa's d.d. 26 april 2022, kenmerk IN22-Z37154, welke als bijlage 3 aan deze regels is gehecht.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

5.1 Bouwregels

- a. De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;

7.2 Afwijken van algemene gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in dit plan opgenomen gebruiksregels indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

9.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, bij, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2021 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1 en 9.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.9 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 9.1 en 9.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoont dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan “Veelerveen, Veelerveensterweg/ Scheidingsweg”’.