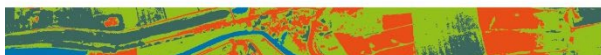


TAM-omgevingsplan Westerwolde, Harpelerweg tussen 19-21

Vastgesteld

Datum: 17 september 2025



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

1. Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Situering	4
1.3	Procedure	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Planvoornemen	6
2.1	Bestaande activiteiten	6
2.2	Beoogde activiteiten	7
3.	Gemeentelijk beleid	8
4.	Regelanalyse en beleid	10
4.1	Rijksbeleid en instructieregels	10
4.1.1	Besluit kwaliteit leefomgeving	10
4.1.2	Nationale omgevingsvisie	10
4.1.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4.2	Provinciaal beleid en instructieregels	11
4.3	Bruidsschat	13
5.	Hoe gaan we het regelen	14
5.1	Uitwerking in de regels	14
5.2	Welke activiteiten worden toegestaan en waar	14
6.	Gevolgen voor fysieke leefomgeving	16
6.1	M.e.r.-beoordeling	16
6.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
6.3	Duurzaamheid	17
6.4	Verkeer en parkeren	17
6.5	Ecologie	18
6.6	Gebiedsbescherming	18
6.7	Soortenbescherming	18
6.8	Stikstof	19
6.9	Luchtkwaliteit	19
6.10	Geluid	20
6.11	Geur	21

6.12	Omgevingsveiligheid	21
6.13	Omgevingskwaliteit (welstand)	23
6.14	Cultureel erfgoed	23
6.15	Bodem	24
6.16	Water	25
7.	Uitvoering	27
8.	Toezicht en handhaving	27
9.	Kostenverhaal	27
10.	Participatie en keten	28
11.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	29
Bijlage 1	Ecologisch onderzoek	30
Bijlage 2	Stikstofonderzoek	31
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	32
Bijlage 4	Bodemonderzoek	33
Bijlage 5	Watertoets	34
Bijlage 6	Participatieverslag	35
R E G E L S		36
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		38
Artikel 1	Begripsbepalingen	38
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	38
Artikel 3	Toepassingsbereik	39
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	39
Artikel 5	Aanvraagvereisten	39
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	40
Hoofdstuk 2 Functies		41
Artikel 7	Wonen	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten		45
Artikel 8	Overige regels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		46
Artikel 9	Overgangsrecht	46
Artikel 10	Slotregel	46
Bijlage 1	lijst aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

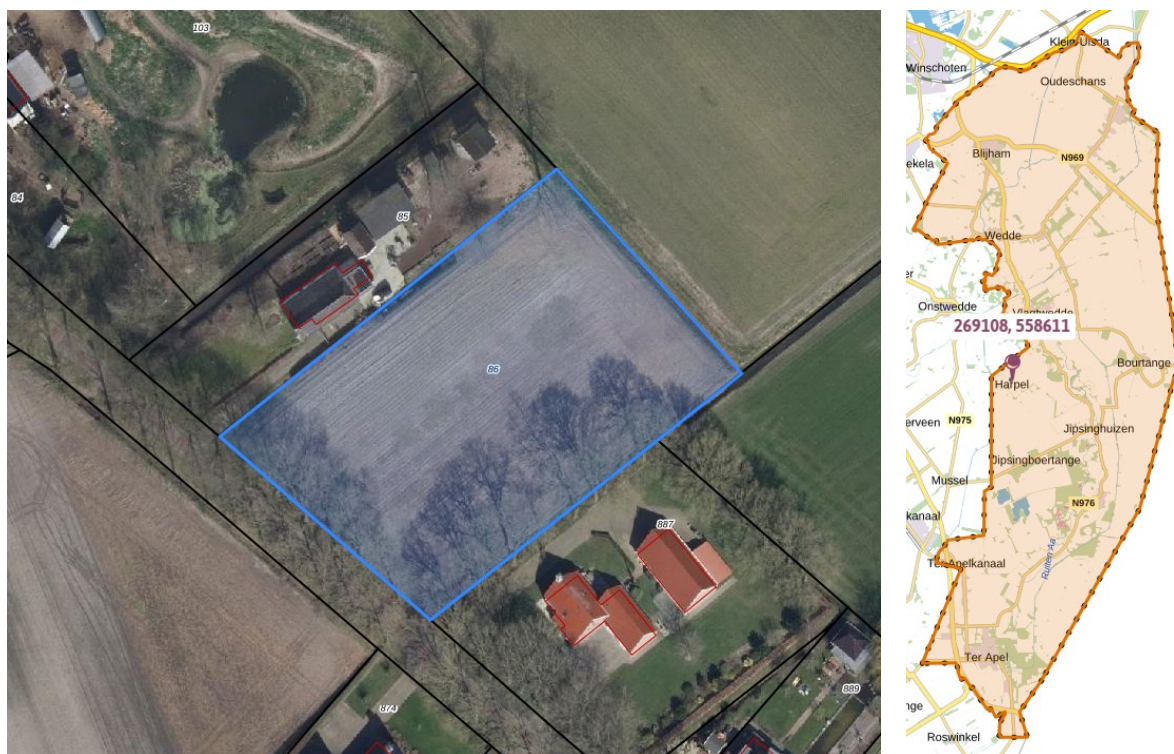
Aan de Harpelerweg, gelegen tussen de woonpercelen Harpelerweg 19 en Harpelerweg 21, bevindt zich een agrarisch perceel. De eigenaren zijn voornemens om hier twee vrijstaande woningen te realiseren.

Om dit initiatief aan de Harpelerweg in de gemeente Westerwolde mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

De gemeente is in principe bereid medewerking te willen verlenen aan de realisatie van twee woningen aan de Harpelerweg, op voorwaarde dat uit een motivering blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering voorziet hierin.

1.2 Situering

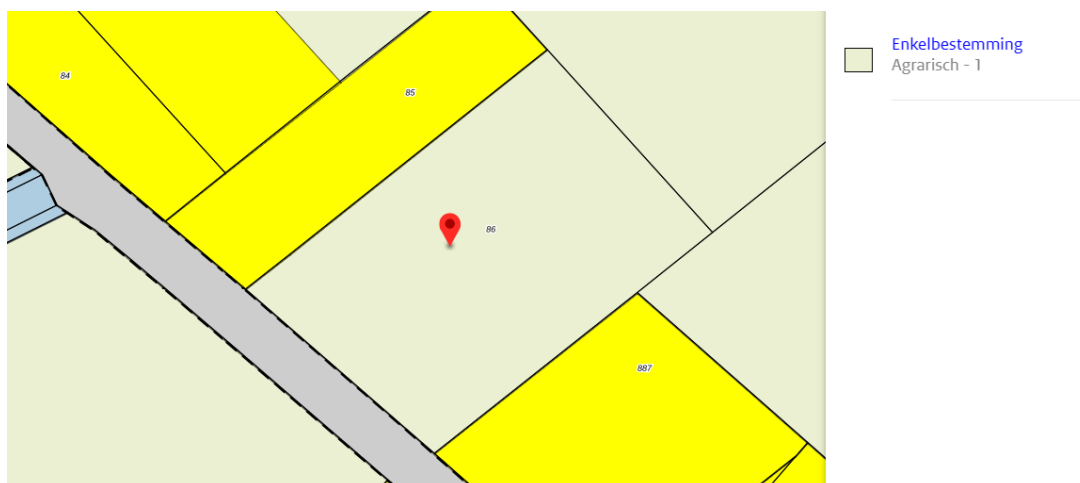
Het perceel is gelegen aan de Harpelerweg tussen de nummers 19 en 21 in (kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie M, nr. 86) en heeft een oppervlakte van 4.540 m². Het is gelegen binnen de bebouwde kom grenzen van Harpel. Het perceel sluit aan weerszijden aan op bestaande woningen, heeft een directe aansluiting op de Harpelerweg (een doorgaande weg) en is goed bereikbaar. Aan de voor en achterkant van het perceel is sprake van een open gebied.



Figuur 1: projectgebied aan de Harpelerweg tussen de nummers 19 en 21

1.3 Procedure

Als basis voor het omgevingsplan geldt, binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016” van de (voormalige) gemeente Vlagtwedde. Dit is vastgesteld op 22 maart 2016.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het projectgebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch-1”. Het projectgebied mag volgens de huidige mogelijkheden worden gebruikt voor de functie landbouwgrond zonder bebouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Het relevante beleid van de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 behandelt de toezicht en handhaving, vervolgens gaat hoofdstuk 9 in op het kostenverhaal dat met het project is gemoeid. De hoofdstukken 10 en 11 gaan respectievelijk op de participatie, het overleg met de ketenpartners en op de evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande activiteiten

Het plangebied betreft in de huidige situatie een agrarisch perceel binnen de grenzen van Harpel. De Harpelerweg is een straat met aan weerszijden diepe woonpercelen met her en der een onbebouwd perceel ertussen.



Harpel (Gronings: Haarpel) is een buurtschap in de gemeente Westerwolde in de provincie Groningen. Het ligt ten zuidoosten van Vlagtwedde bij het Mussel-Aa-kanaal.

Harpel ligt aan de rand van Westerwolde. Oorspronkelijk was dit een dicht bebost gebied, maar in de periode dat de stad Groningen het voor het zeggen had in Westerwolde, vanaf de zeventiende eeuw, werd het eikenbos op grote schaal gekapt ten behoeve van de stad. Er ontstond zo een open gebied met voornamelijk heidevelden. Vermoedelijk zijn er in die periode wel pioniers geweest die getracht hebben er een bestaan op te bouwen, maar van permanente bewoning is pas sprake aan het einde van de negentiende eeuw.

Voor de aanleg van het Mussel-Aa-kanaal was de streek amper geschikt voor de landbouw. De grond was slecht ontgonnen en de waterhuishouding was uitgesproken slecht. Pas na de aanleg van het kanaal, in 1916, en een betere ontginning, veelal uitgevoerd in het kader van de werkverschaffing kwam de landbouw tot enige bloei.

Het plangebied ligt aan de Harpelerweg die de oorspronkelijke verbindingsweg vormt van grofweg Weende naar Smeerling. Het perceel bevindt zich aan de oostkant van de Harpelerweg. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen, veelal voormalige boerderijen, langs de Harpelerweg en landerijen rondom Harpel. De Harpelerweg zelf is een weg die omzoomd is met bomen.

Het plangebied zelf omvat het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie M nummer 86 met een kadastrale grootte van 4.540 m². De gronden zijn in gebruik als weiland/grasland. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en voor zover bekend ook nooit bebouwd geweest.

Een uitgebreidere historische beschrijving is weergegeven in het archeologisch onderzoek dat als bijlage 3 bij deze motivering is gevoegd.



Figuur 3 huidige situatie werkingsgebied

2.2 Beoogde activiteiten

Initiatiefnemer is voornemens het projectgebied in te richten als twee woonpercelen met elk een vrijstaande woning. De gronden van het projectgebied zijn nu bestemd voor agrarisch gebruik zonder bebouwing. Gebruik van de gronden voor de woonfunctie is in strijd met de vigerende regels.

Voorliggende motivering toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om op het perceel, kadastraal bekend Vlagtwedde, sectie M, nr. 86, twee vrijstaande woningen te realiseren die passend zijn binnen de bestemming Wonen.

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen hoe haar toekomst, op fysiek gebied, er uit gaat zien. Ten aanzien van wonen is in de omgevingsvisie opgenomen dat er de afgelopen jaren sprake is van een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar willen we als gemeente gehoor aan geven. We willen dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom kijken we naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen. We sturen op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Het toevoegen van 2 woningen past hiermee binnen het beleid van de omgevingsvisie. De woningen zullen zo veel als mogelijk energieneutraal worden gebouwd.

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.

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. De gemeente creëert meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar weegt dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. Er wordt ingezet op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij wordt rekening gehouden met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. De gemeente respecteert de afspraken die samen met Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van 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 kernen (waar Harpel toe behoort) samen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 extra worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient.

Addendum Woonvisie 2019 – 2024

De woningmarkt is veranderd sinds het vaststellen van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024. De verwachte krimp heeft zich niet of nauwelijks aangediend, daarom heeft de gemeenteraad in juni 2023 besloten om een addendum aan de woonvisie te hechten. Hierin zijn de nieuwste inzichten, die zich naar aanleiding van de veranderde woningmarkt hebben voorgedaan, verwerkt.

Het addendum biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen in bebouwingslinten . In dit geval wordt hiervan gebruik gemaakt.

Conclusie Woonvisie 2019- 2024 en addendum

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Het betreft een kleinschalige toevoeging. De bouw van deze woningen past binnen de ruimte die er is voor de bouw extra woningen in de kleine kernen.

3.2 Welstandsnota

De daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

4. Regelanalyse en beleid

4.1 Rijksbeleid en instructieregels

4.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bal) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

4.1.2 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee woningen binnen de bebouwde kom. Het betreft invulling geven van een voormalig agrarisch perceel dat opnieuw wordt ingericht en ruimte biedt aan extra woningen, passend en aansluitend in het straatbeeld. Dit past binnen de huidige vraag naar meer woningen en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI

4.1.3 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.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

4.2 Provinciaal beleid en instructieregels

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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 zeven 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. Deze visie is geactualiseerd in 2021 en in 2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

Voorliggend omgevingsplan gaat over wonen, waarover de omgevingsvisie het volgende weergeeft met betrekking tot de woningvoorraad:

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

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel 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.

De bouw van de woningen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van de provincie Groningen aangezien het aantal te bouwen woningen in de gemeente Westerwolde is afgestemd met de omliggende gemeenten en aangezien deze passend zijn binnen de woonvisie van onze gemeente.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening Groningen in werking getreden. In deze verordening zijn regels opgenomen om het beleid van de provincie te waarborgen. Met betrekking tot onderhavig werkingsgebied zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Groningen van belang:

1. Artikel 3.78 Instructieregel aandachtsgebieden stilte en duisternis.

Dit artikel strekt er toe dat binnen het werkingsgebied rekening wordt gehouden met stilte en duisternis.

Dit plan beoogt alleen de bouw van 2 woningen mogelijk te maken. Er worden buiten geen lichtelementen geplaatst en ook wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt dat lawaai kan veroorzaken. Derhalve is het plan in overeenstemming met artikel 3.78.

2. Artikel 3.127 Instructieregel leefgebieden akkervogels.

Dit artikel beoogt te voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor akkervogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal.

Met betrekking tot deze instructieregel kan worden gesteld dat uit het ecologisch onderzoek dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, is gebleken dat er geen aantasting plaatsvindt van het leefgebied voor weidevogels.

Het toevoegen van twee woningen is op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend.

4.3 Bruidsschat

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen. Onderhavige wijziging van het omgevingsplan is niet in strijd met de bepalingen van de Bruidsschat.

5. Hoe gaan we het regelen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke activiteiten. Dit is van belang in verband met de mogelijkheid om voor alle activiteiten een gerichte motivering te kunnen opvragen. De in de regels opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen te worden gemotiveerd

5.1 Uitwerking in de regels

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22k van het omgevingsplan.

5.2 Welke activiteiten worden toegestaan en waar

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig voorbeeld-TAM-omgevingsplan s beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan

Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen zijn bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Een bestaande functie, agrarisch, wordt namelijk wegbestemd. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan is er 1 bijlage opgenomen bij de regels die betrekking heeft op de toegestane beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij de functie 'wonen'.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving

Uit de bestaande omgevings situatie 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.

6.1 M.e.r.-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing

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 project 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.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Zie voor de onderbouwing paragraaf 4.1.4 van deze motivering.

6.3 Duurzaamheid

Doelen van de Ow zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

Toetsing

De ontwikkelingen binnen de planlocatie sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

Toetsing verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. 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 Harpelerweg en zijn vanaf deze doorgaande weg goed bereikbaar. Door het realiseren van woningen op dit perceel, zal er geen landbouwverkeer meer via de Harpelerweg naar dit perceel gaan.

Toetsing parkeren

Op eigen terrein van beide woningen zal er ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's per woning. Op basis van de CROW-rekentool geldt voor dit gebied de norm "niet-stedelijk, rest bebouwde kom". Dit betekent dat per vrijstaande woning 2,3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

6.5 Ecologie

De ecologische wet en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), flora- en fauna-activiteit (soortenbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden (Informatiepunt Leefomgeving, 2023). Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd. In het uitgevoerde ecologisch onderzoek (uitgevoerd door Successie, d.d. 9 januari 2024, zie bijlage I) wordt het planvoornemen getoetst aan de genoemde onderdelen.

6.6 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op $\pm 1,8$ kilometer van het plangebied. Het betreft Natura 2000-gebied Liefthingbroek.

In het kader van Natura 2000 zijn voor elk landschapstype zogenaamde 'kernopgaven' geformuleerd. De kernopgaven moeten leiden tot een duurzame bescherming van gebieden en een gunstige staat van instandhouding van specifieke habitattypen en soorten. Op basis van de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten.

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN. Negatief effect omtrent provinciaal beschermde natuurgebieden is niet aan de orde.

6.6.1 Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtopstand wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen die binnen de 'bebouwingscontour houtkap' valt, kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen geroid. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

6.7 Soortenbescherming

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 Bkl.

Het planvoornemen is getoetst aan Europees en nationaal beschermde soorten (zie eveneens **bijlage 1**). Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Door vroeg in het

voorjaar (vanaf 16 februari) de vegetatie kort te maaien/beweiden en kort te houden tot na de realisatiefase, wordt voorkomen dat er hazennesten aanwezig zijn in het plangebied. Hiermee wordt overtreding van de Omgevingswet omtrent de haas voorkomen.

Een toename van verlichting rondom het plangebied dient te worden te voorkomen, om verstoring van verblijfplaatsen in naastliggende bebouwing, verblijfplaatsen in bomen, vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

Tijdens het broedseizoen (grootst. 1 mrt. t/m aug.) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten wordt rekening gehouden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring zal plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom zal buiten het vogelbroedseizoen worden gewerkt. Indien wel binnen het vogelbroedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden, dan wordt het projectgebied vooraf ongeschikt gemaakt voor broedvogels, door het gebied te maaien en kort te houden.

Zorgplicht

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief geen nadelige consequenties heeft voor (beschermd) flora en fauna.

6.8 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 er in dit geval sprake is van stikstofuitstoot heeft JBB Adviesbureau een stikstofberekening opgesteld. Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van significante depositie op Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is als **bijlage 2** bij deze motivering gevoegd.

Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

6.9 Luchtkwaliteit

Als een omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit *niet in betekenende mate* bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

(De activiteiten in) het project behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl. Het gaat namelijk om de omschrijving zoals weergegeven in lid b van genoemd artikel, waarin de begrenzing van niet in betekende mate ten aanzien van woningbouw is opgenomen:

‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen’.

In dit geval worden maximaal 2 woningen gebouwd met elk één ontsluitingsweg. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.10 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat ter plaatse van het plangebied een geluidsniveau van 51 dB, ten gevolge van het wegverkeer, aanwezig is. Aangezien de maximum snelheid ter plaatse van het plangebied 50 km/u bedraagt mag hier 4 dB vanaf worden getrokken. Hierbij blijft het geluidsniveau beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

6.11 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Toetsing

Dit plan maakt geen inrichtingen mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Wel worden er 2 woningen mogelijk gemaakt, welke geurgevoelig zijn. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van ongeveer 102 meter vanaf de planlocatie. Het gaat niet om een intensieve veehouderij. Bovendien wordt dit bedrijf al beperkt door dichterbij gelegen woningen.

Het aspect geur is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen dit plan mogelijk maakt.

6.12 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

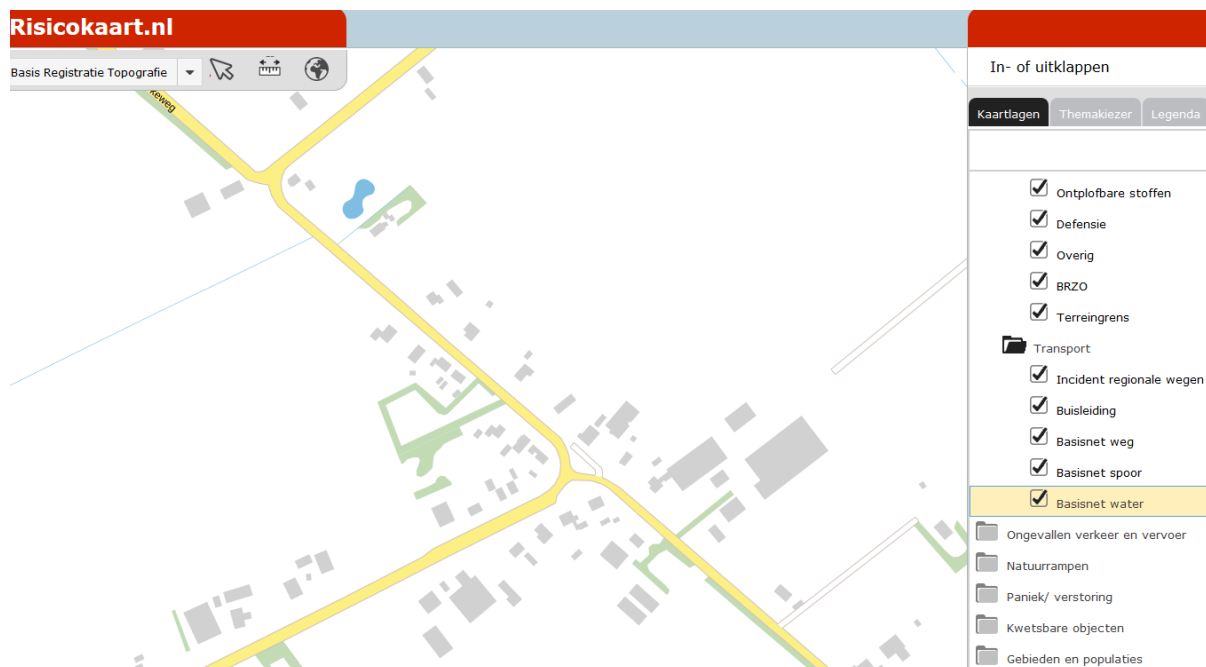
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving is gebleken dat zich geen risicovolle inrichtingen/activiteiten, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied bevinden.



Figuur 4 Uitsnede Risicokaart ter hoogte van Harpel

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.13 Omgevingskwaliteit (welstand)

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Toetsing

De daadwerkelijke aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen worden getoetst aan de Welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen ervan. Op deze wijze zullen de woningen qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

6.14 Cultureel erfgoed

Laagland Archeologie heeft in februari – maart 2024 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd, **bijlage 3**. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen.

Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Het plangebied ligt in het Drentse Zandgebied. Uit geraadpleegde paleogeografische kaarten blijkt dat gedurende de laatste ijstijd op iets meer dan 500 m ten oosten van het plangebied een oud beekdal lag. Iets ten noorden van het plangebied

stroomde een beekje. Tussen 2750 en 1500 voor Chr. raakt het plangebied bedekt met veen. Dit veen verdwijnt pas weer uit het plangebied tussen 1500 en 1850 na Chr. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Tegen de zuidwestzijde van het plangebied ligt een dekzandrug.

Bodemkundig ligt het gebied in een zone met gooreerdgronden; lemig fijn zand. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit de IJzertijd bekend. Specifiek gaat het hier om Celtic fields die op luchtfoto's herkend zijn. In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als zandheide. Op een oude topografische kaart uit 1910 loopt een smalle zandrug door het plangebied. Deze is op kaarten vanaf 1935 en ook op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4) niet meer te zien. Het plangebied is aldoo onbebouwd geweest. Wel zijn in 1910 en 1917 aan weerszijden van het plangebied huizen gebouwd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge verwachting voor archeologische resten van het Paleolithicum tot en met de Bronstijd. Voor de IJzertijd geldt een hoge verwachting. Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Archeologisch vervolgonderzoek wordt derhalve niet geadviseerd. De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Westerwolde. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar deskundige, stichting Libau.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.15 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing

Vanwege de voorgenomen wijziging naar de woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Asma B.V. (projectcode 11448, d.d. 20 februari 2024). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er zich in de grond geen verontreinigingen bevinden. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 4** bij deze motivering gevoegd.

6.16 Water

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Toetsing

Op 11 april 2024 is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de zogenaamde “normale procedure” wordt toegepast. Op 11 april 2024 is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de zogenaamde “normale procedure” wordt toegepast. Het waterschap Hunze en Aa's heeft op 23 mei 2024 een maatwerkadvies uitgebracht. Hieruit volgt dat er een compenserende ruimte voor opvang en/of infiltratie van hemelwater voor ca. 50 m³ is vereist. Het plangebied heeft een verbinding met het lokale watersysteem (sloten) rondom het perceel.

Voor afgekoppeld hemelwater ruimte in te passen op het perceel, kan er ruimte gevonden worden in aanwezige schouwsloten door verbreding op eigen perceel. Hiervoor moet een melding gedaan worden bij het waterschap. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met infiltratie voorzieningen of tussen de 2 percelen een scheidingsloot inpassen met ruimte voor in totaal 50m³ water.

De aanwezige schouwsloten zijn in eigendom bij initiatiefnemer. Deze sloten hebben voldoende capaciteit om aan de gestelde eis van de wateropvang te voldoen. Verbreding is niet noodzakelijk. Het maatwerkadvies is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd.

7. Uitvoering

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

8. Toezicht en handhaving

De gemeente Westerwolde heeft in 2019 een uitvoeringsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving opgesteld. Het richt zich op de taken die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Bouwen en ruimtelijke ordening

De controles zijn voornamelijk gericht op gezondheid en veiligheid, zoals constructieve veiligheid, bouwkundige risico's en brandveiligheid. Vergunningsvrije bouwwerken worden alleen bij meldingen/klachten gecontroleerd. We streven naar goed contact met de aanvrager, aannemer etc. dit doen we vroeg in het proces, zodat iedereen meegenomen wordt in het proces. Toezicht wordt gehouden op basis van de prioriteitenmatrix (zie Beleidsplan VTH 2019-2023).

Gebruik conform omgevingsplan

Wat betreft het gebruik van het bouwwerk (bijv. wonen of werken) is het van belang dat dit past in het omgevingsplan en dat het woon- en leefklimaat voldoende wordt gewaarborgd. Vaak wordt deze activiteit naast een andere activiteit (bijv. bouwen) vergund. Het toezicht wordt dan integraal opgepakt.

9. Kostenverhaal

Kostenverhaal is aan de orde, indien het plan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;

Maakt het plan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 - i. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 - ii. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

Het systeem zonder tijdvak (een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's) kan alleen bij een wijziging van het omgevingsplan worden toegepast.

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten die mogelijk worden gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Toetsing

In dit geval is sprake van 2 nieuwe gebouwen met een woonfunctie. De gemeente zal daarom een kostenverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers sluiten.

10. Participatie en keten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het participatietraject er voor de beoogde ontwikkeling uit ziet. Welke adviezen zijn gevraagd uitgebracht, welke ketenpartners zijn geconsulteerd. Welke andere belanghebbenden zijn op de hoogte gebracht en hoe zag dit traject eruit.

Toetsing

Initiatiefnemers hebben de naaste omwonenden geraadpleegd over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. Alle omwonenden hebben verklaard hiertegen geen bezwaren te hebben. Zij hebben geen suggesties tot verbetering van de planvorming voorgesteld. Het participatieverslag is als **bijlage 6** bij deze motivering gevoegd.

overleg ketenpartners

In het kader van het overleg met de ketenpartners heeft de provincie Groningen gereageerd op het omgevingsplan.

Zij hebben ten eerste gevraagd om een uitgebreidere motivering inzake voor de in de stikstofrapportage gekozen aantallen voertuigen, draaiuren van mobiele werktuigen en het bijbehorende verkeer. Daarnaast verzoekt de provincie om een borging van de genoemde aantallen.

Reactie:

De nadere motivering is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering. Wij verwijzen hiervoor naar pagina 7 van bijlage 2.

Ten tweede heeft de provincie gevraagd om aanpassingen te verrichten in het ecologisch onderzoek dat als bijlage 1 bij deze motivering is gevoegd. De aanpassingen hebben betrekking op:

1. In paragraaf 6.7 van de ecologische quickscan onder het kopje zorgplicht is een verwijzing naar de verouderde wet natuurbescherming opgenomen in plaats van de omgevingswet;
2. In de ecologische QuickScan wordt niet ingegaan hoe deze omgevingsplanwijziging omgaat met de specifieke zorgplicht;
3. Indien, het perceel niet regelmatig wordt gemaaid dient er een nader onderzoek plaats te vinden naar de haas;
4. Vanwege de aanwezigheid van boomholtes in het gebied waar vleermuizen hun verblijfplaats kunnen hebben, adviseert de provincie om in het plan in te gaan over hoe wordt omgegaan wordt met de verlichting en het aanschijnen van bomen.

Reactie:

- Ad 1. De verwijzing is aangepast naar de nieuwe wetgeving onder de Omgevingswet;
- Ad 2. Per aangaande soort is de specifieke zorgplicht in de rapportage opgenomen;
- Ad 3. Er zal regelmatig worden gemaaid om te voorkomen dat hazennesten zich in het gebied kunnen ontwikkelen. Dit is paragraaf 6.2.2 van de ecologische quickscan opgenomen;
- Ad 4. Om lichtverstoring te voorkomen, dient te worden voorkomen dat gebouwen met licht beschenen worden. Dit kan door lichtbronnen naar beneden te plaatsen en armaturen om de lichtbronnen te plaatsen. Dit zal als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunningen worden opgenomen.

De aangepaste ecologische rapportage is als **bijlage 1** bij deze motivering gevoegd.

11. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 3 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Hieruit volgt dat het TAM-omgevingsplan in overeenstemming is met het beleid van de gemeente en van de mede-overheden.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, er met uitvoering van voorliggend plan sprake is van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.