



Agodorp

Motivering wijziging omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Westerwolde Kloosterveenweg tussen 150-154 en 166-170

Augustus 2025 | Gemeente Westerwolde

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Beschrijving van wijziging	5
1.3. Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan	6
1.4. Leeswijzer	8
2. Planvoornemen	9
2.1. Bestaand activiteiten (huidige situatie)	9
2.2. Beoogde activiteiten (beoogde situatie)	10
3. Gemeentelijk beleid	12
3.1. Omgevingsvisie	12
3.2. Specifiek beleid gemeente Westerwolde	12
3.2.1 Woonvisie 2025-2029	12
3.2.2 Welstandsnota	12
3.2.3 Bestemmingsplan 'De Linten'	13
4. Regelanalyse en beleid	15
4.1. Rijksbeleid en (instructie)regels	17
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	17
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	17
4.2. Provinciaal beleid en (instructie)regels	18
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen	18
4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen	19
4.3. Bruidsschat	21
5. Hoe gaan we het regelen	23
5.1. Uitwerking in de regels	23
5.2. Welke activiteiten worden toegestaan en waar	23
6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	24
6.1. M.e.r.-beoordeling	24
6.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	24
6.3. Duurzaamheid	25
6.4. Gezondheid	25
6.5. Verkeer en parkeren	26
6.6. Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming	27

6.7.	Luchtkwaliteit	28
6.8.	Geluid	28
6.9.	Geur	30
6.10.	Omgevingsveiligheid	30
6.11.	Trilling	32
6.12.	Omgevingskwaliteit	32
6.13.	Cultureel erfgoed	33
6.14.	Bodem	34
6.15.	Water	35
7.	Kostenverhaal	37
7.1.	Regels kostenverhaal	37
7.2.	Anterieure overeenkomst	37
8.	Participatie en keten	38
8.1.	Participatie	38
8.2.	Afstemming overlegpartners	38
8.3.	Zienswijzen	38
9.	Bijlagen	39
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	39
Bijlage 2	AERIUS-berekeningen	39
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	39
Bijlage 4	Bodemonderzoek	39
Bijlage 5	Bodemonderzoek	39
Bijlage 6	Watertoets	39
Bijlage 7	Watertoets	39
Bijlage 8	Participatie	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Kloosterveenweg in Ter Apel in de lintbebouwing heeft initiatiefnemer twee landbouwpercelen die geschikt worden geacht voor woningbouw. Deze percelen staan kadastraal bekend als perceel VWD02-I-4312 en perceel VWD02-I-5650. Deze percelen zijn op grond van het omgevingsplan van rechtswege, plandeel 'De Linten' voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied'. Hiermee konden de percelen middels een wijzigingsbevoegdheid worden herbestemd naar 'Wonen – Lint 1' of 'Wonen – Lint 2'. Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel ten noorden van nummer 166 één vrijstaande woningen te realiseren en op het perceel ten noorden van 150 twee vrijstaande woningen te realiseren. Op 22 april 2025 heeft de gemeente te kennen gegeven het initiatief positief te beoordelen.

Door de Omgevingswet is wijzigingsbevoegdheid vervallen, zonder overgangsrecht voor bestaande wijzigingsplannen. Het college van B&W kan hierdoor geen nieuw wijzigings- of uitwerkingsplan meer vaststellen. Ongebruikte wijzigingsbevoegdheden veranderen van karakter door een alternatieve overgangsregeling in de Omgevingswet. Deze bevoegdheden gelden nu als binnenplanse beoordelingsregels (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Omdat er nog geen concreet bouwplan is, wordt met voorliggende wijziging omgevingsplan de planologische kaders geboden voor een toekomstig concreet bouwplan. In deze ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. Beschrijving van wijziging

De begrenzing van het plangebied zijn de percelen die kadastraal bekend staan als perceel VWD02-I-4312 en perceel VWD02-I-5650. Het betreffen percelen in de lintbebouwing aan de Kloosterveenweg in Ter Apel. Perceel VWD02-I-4312 is gelegen tussen huisnummers 150 en 154. Perceel VWD02-I-5650 is gelegen tussen huisnummers 166 en 170. In afbeelding 1 en 2 zijn de begrenzingen van de twee percelen aangegeven.



TAM-omgevingsplan Westerwolde Kloosterveenweg tussen 150-154 en 166-170

Afbeelding 1: Perceel: VWD02-I-4312 (Bron: Kadastralekaart.com)



Afbeelding 2: Perceel: VWD02-I-5650 (Bron: Kadastralekaart.com)

1.3. Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan

Voor het realiseren van de voorgenoemde ontwikkeling moet worden getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid. De gemeente Westerwolde heeft, vanaf 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel.

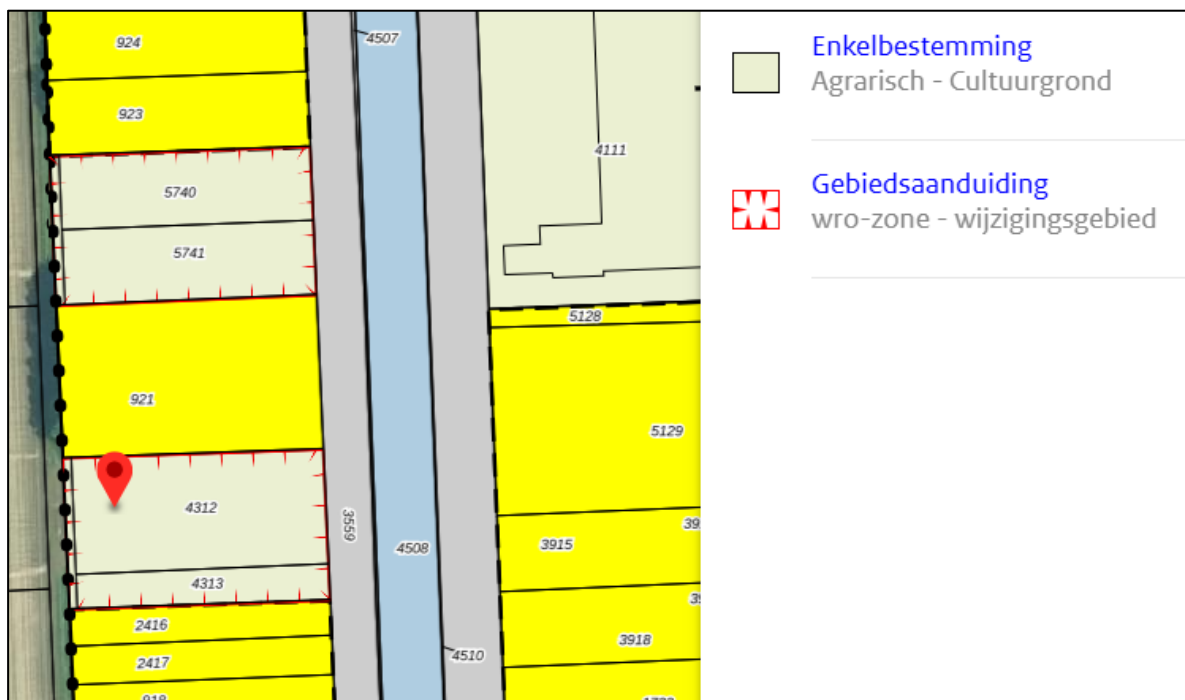
Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- Voormalige bestemmingsplan;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

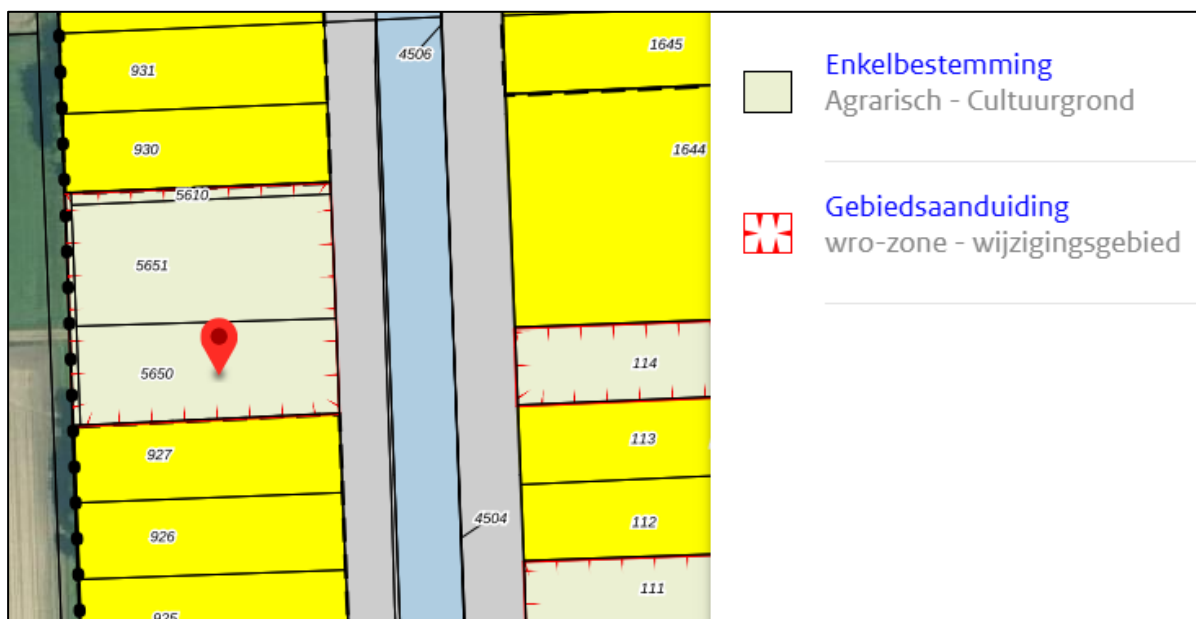
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. Om te bepalen welke functies aan de gronden is toegekend is daarom gekeken naar het tijdelijke deel.

Het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan bestaat uit verschillende documenten. In dit geval zijn met name het beleid en de regels uit het bestemmingsplan 'De Linten' van belang. Dit plan is vastgesteld 18 december 2012. Daarnaast geldt de regelgeving uit de daaropvolgende paraplu- en facetbestemmingsplannen. In afbeeldingen 3 en 4 zijn uitsneden van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'De Linten' opgenomen.

De gronden zijn vanuit het bestemmingsplan (ofwel: omgevingsplan van rechtswege) 'De Linten' voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, cultuurgrond, sloten, bermen en beplanting met hierbij horende paden en wegen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Afbeelding 3: Planologisch regime perceel: VWD02-I-4312 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 4: Planologisch regime perceel VWD02-I-5650 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan ontbreken de bouw- en gebruiksregels om op de percelen reguliere woningen te realiseren. Concreet betekent dit dat middels een wijziging omgevingsplan de functie agrarisch moet worden gewijzigd naar wonen.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 vindt een analyse plaats van de regels en het beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze hoe het beoogde voornemen wordt geregeld in het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de gevolgen van het voornemen op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 komt het kostenverhaal aan bod, waarna hoofdstuk 8 ingaat op de participatie en het ketenoverleg.

2. Planvoornemen

2.1. Bestaand activiteiten (huidige situatie)

De locaties liggen in de lintbebouwing van Ter Apel. Deze percelen staan kadastraal bekend als perceel VWD02-I-4312 en perceel VWD02-I-5650. Perceel VWD02-I-4312 is gelegen tussen huisnummers 150 en 154. Perceel VWD02-I-5650 is gelegen tussen huisnummers 166 en 170. De directe omgeving van de percelen wordt met name gekenmerkt door een mix van woonpercelen, agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven en bedrijfsperven. De percelen zelf bestaan uit landbouwgronden. In de volgende afbeeldingen zijn straatbeeldfoto's van de locaties opgenomen.



Afbeelding 5: Straatbeeldfoto perceel VWD02-I-4312 (Bron: Google Streetview, maart 2023)



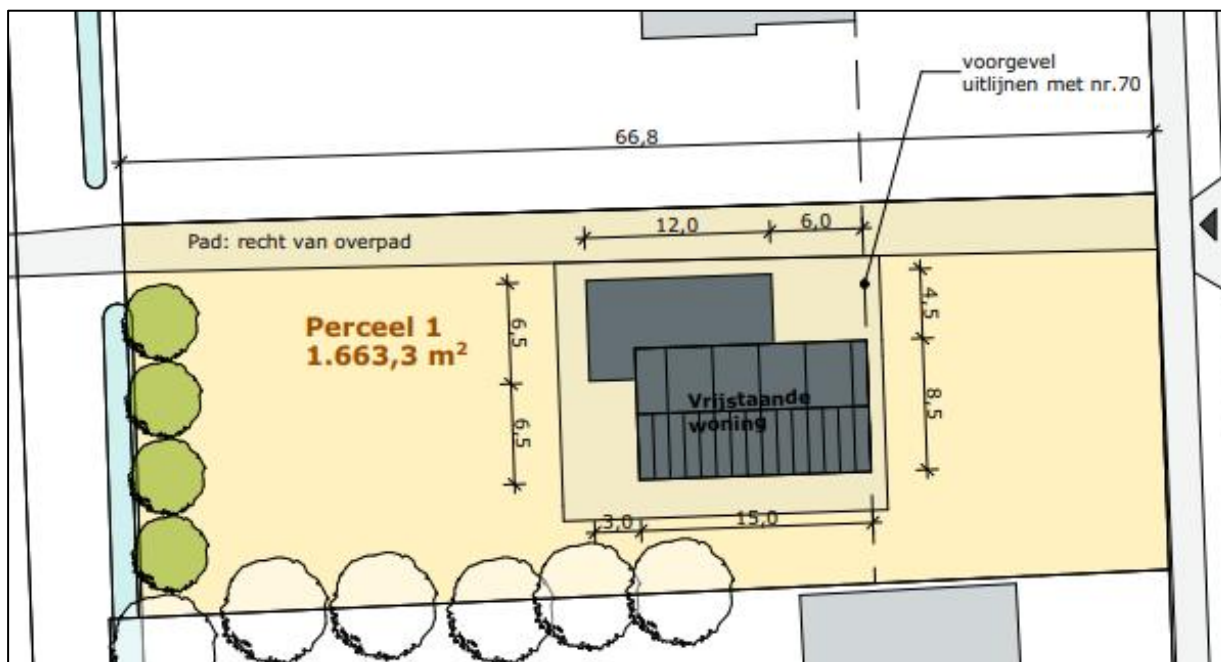
Afbeelding 6: Straatbeeldfoto perceel VWD02-I-5650 (Bron: Google Streetview, maart 2023)

2.2. Beoogde activiteiten (beoogde situatie)

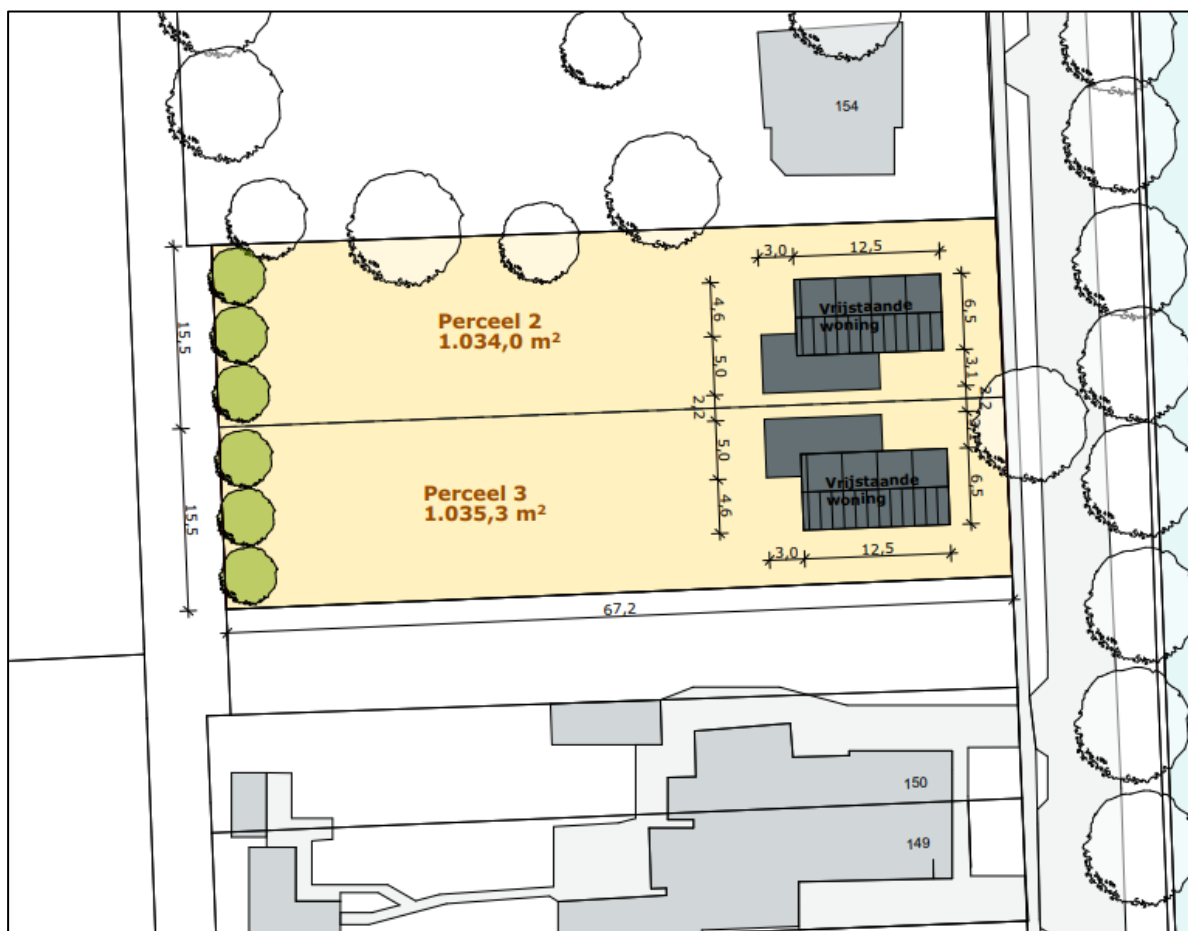
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel ten noorden van nummer 166 één vrijstaande woningen te realiseren en op het perceel ten noorden van 150 twee vrijstaande woningen te realiseren. Met betrekking tot het uiterlijk van de woningen wordt aangesloten op de omgeving. Dit TAM-omgevingsplan biedt de planologisch-juridische kaders, de uitwerking van de woningen wordt in een later stadium bepaald. In paragraaf 6.12 wordt verder uitgeweid over de aspecten welstand- en beeldkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, landschapswaarden en landschappelijke inpassing.

Op basis van het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan ontbreken de bouw- en gebruiksregels om op de percelen reguliere woningen te realiseren. Concreet betekent dit dat middels een wijziging omgevingsplan de functie agrarisch moet worden gewijzigd naar wonen. Voor de maatvoering wordt aangesloten bij de naastgelegen bebouwing. Dit houdt in dat de vrijstaande woningen een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter krijgen.

In afbeelding 7 en 8 is de beoogde situatie weergegeven. Voor de volledige set aan tekeningen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze motivering.



Afbeelding 7: Vrijstaande woningen ten noorden van nummer 166 (Bron: Agrifirm Exlan)



Afbeelding 8: Vrijstaande woning ten noorden van 150 (Bron: Agrifirm Exlan)

3. Gemeentelijk beleid

3.1. Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie schetst de gemeente op hoofdlijnen de gewenste fysieke toekomst. Met betrekking tot wonen constateert de omgevingsvisie dat de Westerwoldse woningmarkt de afgelopen jaren gekenmerkt werd door een zekere mate van stilstand. Het stimuleren van dynamiek en doorstroming op de woningmarkt in Westerwolde wordt als een belangrijke opgave gezien. Het behouden van de aantrekkelijkheid van wonen in Westerwolde staat centraal. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de huidige woonbehoefte, maar vooral naar toekomstige demografische ontwikkelingen en de veranderende vraag die daaruit voortvloeit.

Het verbeteren van zowel de particuliere als sociale woningvoorraad vormt een belangrijk doel, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit van de gemeente als uitgangspunt dienen. Daarnaast wordt sterk ingezet op het verlagen van de energiebehoefte voor wonen, met als uiteindelijke ambitie het realiseren van energieneutrale woningen. Het beleid richt zich op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat noodzakelijk is.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Westerwolde

De ontwikkeling past binnen het beleidskader van de gemeente Westerwolde, omdat het plan bijdraagt aan doorstroming en vitaliteit van de woningvoorraad. Het wordt gerealiseerd binnen de ruimtelijke structuur (het bebouwingslint), met oog voor identiteit. Het plan biedt kansen om te voldoen aan duurzaamheidsambities van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Westerwolde.

3.2. Specifiek beleid gemeente Westerwolde

3.2.1 Woonvisie 2025-2029

In de woonvisie 2025-2029 is beschreven hoe de gemeente er de komende vijf jaren voor wil zorgen dat iedereen die dat wil, op een fijne manier kan wonen in Westerwolde. De visie legt de focus op het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.

Hierin staat dat de gemeente Westerwolde tot 2029 minstens 441 extra woningen nodig heeft. De voorgenomen ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan deze kwantitatieve woningbouwbehoefte. Bovendien liggen de percelen in Ter Apel, waar de woningvraag naar verwachting het grootst is. Het doel is om in deze kern zo'n 150-225 woningen toe te voegen.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2025-2029

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beperkte, maar relevante bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Westerwolde. De exacte uitwerking van de woningen is nog niet vastgesteld, maar naar verwachting zullen deze in het (middel) dure koopsegment vallen. Dit kan de doorstroming bevorderen, waardoor meer betaalbare woningen vrijkomen. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie van de gemeente om doorstroming te stimuleren. Daarnaast gaat het om duurzame woningen, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om levensloopbestendige woningen te realiseren. Omdat het een bouwkaavel betreft, heeft de koper bovendien de vrijheid om de uiteindelijke woning naar eigen inzicht vorm te geven. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 2025-2029 van de gemeente Westerwolde.

Naast de bijdrage aan de woningbouwopgave is ook de ruimtelijke inpasbaarheid van belang. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur en bij te dragen aan een goede omgevingskwaliteit. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast en houdt rekening met architectuur, cultuurhistorische waarden, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarmee wordt aangesloten bij de kaders uit de Woonvisie, de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en de geldende welstandsnota's.

Er ontstaat een passende balans tussen de nieuwe woning en de omgeving, zonder dat sprake is van onevenredige nadelige effecten. Het initiatief is daarmee ruimtelijk inpasbaar en draagt bij aan zowel de kwaliteit van de leefomgeving als de beleidsdoelstellingen van de gemeente Westerwolde.

3.2.2 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

3.2.3 Bestemmingsplan 'De Linten'

De gronden zijn vanuit het bestemmingsplan (ofwel: omgevingsplan van rechtswege) 'De Linten' voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. De bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' kan worden gewijzigd naar 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2'. Deze bestemmingen zouden zowel mogelijkheden voor vrijstaande woningen als een twee-onder-een-kapper bieden.

Toetsing van het initiatief aan bestemmingsplan 'De Linten'

Hierbij gelden de volgende voorwaarden (toetsing in cursief):

- het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';

Hier wordt aan voldaan voor beide percelen.

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 18 ('Wonen - Lint 1') en 19 ('Wonen - Lint 2') van overeenkomstige toepassing zijn;

Na een wijziging omgevingsplan wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in paragraaf 4.2 van de toelichting;

In de toelichting van het bestemmingsplan 'De Linten' staat dat binnen de hele gemeente tot 2020 maximaal 218 woningen aan de voorraad konden worden toegevoegd. Dit kwam overeen met een vrije plancapaciteit van 284 woningen. De gemeente hanteert het principe 'hand aan de kraan', wat betekent dat wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen alleen worden gebruikt als er voldoende woningbouwcontingent beschikbaar is. Dit principe is verankerd in de wijzigingsregels.

Inmiddels zijn deze aantallen verouderd, aangezien de gemeenteraad heeft besloten de nieuwe Woonvisie 2025-2029 vast te stellen. Hierin staat dat de gemeente Westerwolde tot 2029 minstens 441 extra woningen nodig heeft. De voorgenomen ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan deze kwantitatieve woningbouwbehoefte. Bovendien liggen de percelen in Ter Apel, waar de woningvraag naar verwachting het grootst is. Het doel is om in deze kern zo'n 150-225 woningen toe te voegen.

De exacte uitwerking van de woningen is nog niet bekend, maar naar verwachting zullen deze in het (middel)dure koopsegment vallen. Dit kan de doorstroming bevorderen, waardoor er meer betaalbare woningen vrijkomen. Dit is in lijn met de ambitie van de gemeente om doorstroming te stimuleren.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 2025-2029 en dat hiermee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- bij de beoordeling van de invulling van woningen in het lint, rekening wordt gehouden met het afwegingskader (zie afbeelding 9);

Woningbouw	
<i>Beleidsmatige criteria:</i>	
1.	de woningbouw ondervindt geen milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving en de woningbouw beperkt niet de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven;
2.	als de locatie dient als speelvoorziening of openbaar groen is dan is het wenselijk om dit te behouden;
<i>3. Stedenbouwkundige criteria:</i>	
4.	inpasbaarheid ruimtelijke structuur: a. erkenning van inbreidingslocatie als onderdeel van een bestaande structuur; b. bij aansluiting op bestaande structuur samenhang behouden met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
5.	cultuurhistorie en landschap: zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
6.	woonkwaliteit: a. uitzicht, bezonning en privacy; b. omgeving: • geluidhinder; • afstand tot voorzieningen;
7.	ontsluiting en parkeergelegenheid: a. rekening houden met voldoende parkeergelegenheid, b. een goede ontsluiting;
8.	technische geschiktheid: waterhuishouding en bodemkwaliteit;

Afbeelding 9: Afwegingskader potentiële invullocaties (Bron: gemeente Westerwolde)

De locaties zijn niet bestemd als speelvoorziening of openbaar groen. Bovendien worden de gronden al omringd door woonfuncties, die al een belemmering vormen voor omliggende bedrijvigheid. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarom niet tot extra beperkingen voor omliggende bedrijven. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.12 van deze motivering. Daarnaast wordt verwacht dat de woningen een goed woon- en leefklimaat zullen bieden, in deze motivering wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit;

Zoals eerder vermeld, is dit verzoek in lijn met de Woonvisie 2025-2029 van de gemeente Westerwolde. In deze Woonvisie is rekening gehouden met regionale, provinciale en landelijke ontwikkelingen en kaders. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan.

3.3. Notitie afwegingskader potentiële invullocaties

De voormalige gemeente Vlagtwedde, nu Westerwolde, heeft voor de actualisatie van haar bestemmingsplan een notitie ontwikkeld om binnen het bestemmingsplan 'De Linten' om de ruimte te bieden in de linten voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. Hierbij moet gedacht worden aan locaties die geschikt zijn voor maximaal drie woningen en/of als woon-werklocatie. Er dient beoordeeld te worden of potentiële locaties daadwerkelijk geschikt zijn voor deze functies. Hiervoor is een afwegingskader nodig zodat de locatie integraal afgewogen kunnen worden.

In de beleidsnotitie zijn beleidsmatige criteria opgenomen voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van het bestemmingsplan 'De Linten' binnen de linten. Bij de beoordeling van locaties voor woningbouw worden beleidsmatige en stedenbouwkundige criteria gehanteerd.

3.3.1 Beleidsmatige criteria

Woningbouw mag geen milieuhinder ondervinden van omliggende bedrijvigheid en mag tegelijkertijd de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven niet beperken. Daarnaast geldt dat wanneer een locatie momenteel wordt gebruikt als speelvoorziening of openbaar groen, het wenselijk is deze functie te behouden om de leefkwaliteit in de omgeving te waarborgen, zie ook afbeelding 9.

3.3.2 Stedenbouwkundige criteria

Een locatie moet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande structuur. Dat betekent dat een inbreidingslocatie erkend moet worden als onderdeel van de bestaande wijk en dat bij aansluiting op de omgeving de samenhang met de stedenbouwkundige karakteristiek behouden blijft. Verder is een zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden noodzakelijk.

Ook de woonkwaliteit speelt een belangrijke rol. Daarbij wordt gekeken naar uitzicht, bezonning en privacy voor zowel nieuwe als bestaande woningen. Daarnaast zijn omgevingsfactoren van belang, zoals mogelijke geluidhinder en de afstand tot voorzieningen.

Tot slot moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting van de locatie. Ook de technische geschiktheid is bepalend, waarbij waterhuishouding en bodemkwaliteit belangrijke aandachtspunten zijn.

Toetsing van het initiatief aan de notitie afwegingskader potentiële invullocaties

Bij de beoordeling van het initiatief is vastgesteld dat de voorgenomen woningbouwlocatie geen milieuhinder ondervindt van omliggende bedrijvigheid. De richtafstanden voor geur- en geluidhinder worden ruimschoots nageleefd, waardoor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving voor toekomstige bewoners is gewaarborgd. Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 6, paragrafen 6.8 Geluid en 6.9 Geur.

In de huidige situatie betreft het plangebied geen speelvoorziening of openbaar groen. De locatie heeft bovendien al een woonfunctie in de directe omgeving, waardoor omliggende bedrijven geen extra beperkingen ondervinden door de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de bestaande functies en veroorzaakt geen conflicten met de bedrijfsvoering in de omgeving.

Daarnaast is de locatie ruimtelijk inpasbaar binnen de bestaande structuur, zoals beschreven in paragraaf 6.12 van deze motivering. De voorgenomen woningen dragen bij aan een evenwichtige toedeling van functies en zullen naar verwachting een goed woon- en leefklimaat bieden.

De voorgenomen woningbouw is goed inpasbaar binnen de bestaande structuur en sluit aan bij het karakter van de omgeving, zoals blijkt uit de toetsing aan de omgevingskwaliteit in paragraaf 6.12. De maatvoering van de woningen (maximale goothoogte 4 m, bouwhoogte 10 m) zorgt voor een

harmonieuze aansluiting op de omliggende bebouwing. De uiteindelijke architectuur wordt in een later stadium getoetst aan de Welstandsnota.

De aspecten geur en geluid zijn getoetst in paragraaf 6.9 en 6.8, waaruit blijkt dat de woningen geen hinder ondervinden van omliggende bedrijvigheid. Woonkwaliteit, waaronder uitzicht, bezonning en privacy, is gewaarborgd. Verkeer en parkeren zijn beoordeeld in paragraaf 6.5; de woningen worden veilig ontsloten en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De technische geschiktheid is onderzocht in paragraaf 6.14 en 6.15. De bodemkwaliteit en waterhuishouding vormen geen belemmering voor de woningbouw.

4. Regelanalyse en beleid

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die het Rijk heeft opgenomen in de AmvB's en de provincie in de omgevingsverordening. Tevens wordt beschreven welke instructieregel overgenomen en/of uitgewerkt dient te worden in het omgevingsplan.

4.1. Rijksbeleid en (instructie)regels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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.

Toetsing van het initiatief aan de Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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.

Toetsing van het initiatief aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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.

4.2. Provinciaal beleid en (instructie)regels

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend. De thema's en belangen zijn:

- **Ruimte**
 - Ruimtelijke kwaliteit
 - Aantrekkelijk vestigingsklimaat
 - Ruimte voor duurzame energie
 - Vitale landbouw
- **Natuur en landschap**
 - Beschermen landschap en cultureel erfgoed
 - Vergroten biodiversiteit
- **Water**
 - Waterveiligheid
 - Schoon en voldoende water
- **Mobiliteit**
 - Bereikbaarheid
- **Milieu**
 - Tegengaan milieuhinder
 - Gebruik van de ondergrond

In het beleid maakt de provincie Groningen onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Binnen het stedelijk gebied laat de provincie zeer veel ruimtelijke bevoegdheden over aan gemeenten. In het buitengebied ziet de provincie, in verband met taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed een grotere verantwoordelijkheid voor haarzelf.

Het gaat om een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. In geval is met name het provinciale belang 'Ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Daarnaast is de visie ten aanzien van het 'Wonen' van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

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

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

De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. De provincie wil daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

Wonen

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.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Groningen

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied van de provincie Groningen. Met de realisatie van drie nieuwe woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling die binnen de bebouwde kom plaatsvindt. Deze locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling. Het voorzien in een kleinschalige woningbouwprojecten in de kern is tevens in lijn met de provinciale visie op de woningvoorraad. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de Omgevingsvisie van de provincie Groningen

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen (vastgesteld op 1 januari 2024) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor dit plan zijn met name de artikelen 3.30 (Instructieregels woningbouw 2) en de artikelen uit paragraaf 3.9.7 (transportroutes externe veiligheid) in combinatie met Artikel 3.155 (Instructieregel Veiligheidszone 4) van de Omgevingsverordening van belang.

Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2

Een omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.28 slechts kan worden verleend als de omgevingsplanactiviteit naar aard, locatie en aantal in overeenstemming is met:

- a) een onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt(e);
- b) de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
- c) de tussen betrokken gemeenten en GS gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
- d) een onder de vigeur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2

De voorgenomen ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan deze kwantitatieve woningbouwbehoefte. Bovendien liggen de percelen in Ter Apel, waar de woningvraag naar verwachting het grootst is. Het doel is om in deze kern zo'n 150-225 woningen toe te voegen.

De exacte uitwerking van de woningen is nog niet bekend, maar naar verwachting zullen deze in het (middel)dure koopsegment vallen. Dit kan de doorstroming bevorderen, waardoor er meer betaalbare woningen vrijkomen. Dit is in lijn met de ambitie van de gemeente om doorstroming te stimuleren. In paragraaf 3.2.1 is reeds getoetst aan de Woonvisie.

Paragraaf 3.9.7 Transportroutes externe veiligheid

Een deel van het plangebied (de kavels ten noorden van Kloosterveenweg 150) ligt binnen een gebied waarop in de Omgevingsverordening aangewezen veiligheidszones van toepassing zijn. Dit is de veiligheidszones 4. De instructieregels behorende bij deze veiligheidszone is opgenomen in artikel 3.155.

Artikel 3.155 Instructieregel Veiligheidszone 4

1. Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4 wordt:
 - a. aandacht besteed aan het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties en
 - b. rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Aan het eerste lid wordt voldaan door met betrekking tot Veiligheidszone 4 in te gaan op de volgende aspecten:
 - a. de inventarisatie van de bestaande en de mogelijke, kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties;
 - b. de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
 - c. de optimalisering van de vluchtmogelijkheden, waarbij het zowel de ontvluchtingsmogelijkheden van de locatie en ook de vluchtmogelijkheden van de risicobron af betreft.
3. Als het omgevingsplan betrekking heeft op een kwetsbare locatie in Veiligheidszone 4, wordt ook ingegaan op de volgende aspecten:
 - a. het advies van de Veiligheidsregio als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bij het vaststellen van het omgevingsplan betrokken;
 - b. de afweging voor de locatie binnen, en niet buiten, de Veiligheidszone;
 - c. de afweging van de mogelijkheden voor het beperken van de toename van het aantal personen;

- d. de afweging van de mogelijkheden, aan zowel de kant van de risicobron als aan de kant van de risico-ontvanger, om het veiligheidsniveau te verhogen;
- e. de afweging van aanvullende repressieve mogelijkheden om het veiligheidsniveau te verhogen;
- f. als op een aspect, als bedoeld onder a tot en met e, of als bedoeld onder b en c van het tweede lid, wordt ingegaan op rekenresultaten van een groepsrisicoberekening dan dient de berekening te zijn uitgevoerd met de referentiewaarden uit de tabellen 1 en 2 in Bijlage 4.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 3.155 Instructieregel Veiligheidszone 4

Woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen. Daarom dient op basis van artikel 3.155 aandacht te worden besteed aan het veiligheidsniveau ter plaatse. In paragraaf 6.10 wordt hierop in gegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 3.155.

Paragraaf 3.6.1 Stilte en duisternis

In de Omgevingsverordening provincie Groningen zijn stilte en duisternis als landschappelijke kernkwaliteiten aangewezen. In artikel 3.75 zijn aandachtsgebieden hiervoor geometrisch vastgelegd. Binnen deze gebieden gelden extra regels om verstoring door geluid en licht zoveel mogelijk te voorkomen.

Hierin zijn de volgende artikelen opgenomen:

- Artikel 3.77: Omgevingsplannen moeten rekening houden met stilte en duisternis.
- Artikel 3.78: Bij milieubelastende activiteiten die significante lichtemissie kunnen veroorzaken, kan een verplicht lichtplan worden opgelegd.
- Artikel 3.79: Er moet rekening worden gehouden met cumulatie van geluidsbelasting.
- Afdeling 4.3 (artikelen 4.9 t/m 4.13): Regelt dat in aandachtsgebieden activiteiten die leiden tot verstoring van stilte en/of duisternis zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Zo kan bij vergunningverlening een lichtplan verplicht worden gesteld en geldt een zorgplicht om nadelige effecten te voorkomen.

Doel hiervan is het beschermen van landschappelijke waarden en het voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen de kwaliteit van stilte en duisternis onevenredig aantasten.

Toetsing van het initiatief aan

Binnen het plangebied zijn aandachtsgebieden voor stilte en duisternis aangewezen. Op grond van de artikelen 3.77 t/m 3.79 van de Omgevingsverordening moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met mogelijke verstoring van stilte en duisternis. Tevens geldt op grond van afdeling 4.3 een zorgplicht om nadelige effecten door geluid en licht te voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen. Deze functie is niet milieubelastend van aard en leidt niet tot structurele geluidsoverlast. De lichtemissie blijft beperkt tot regulier gebruik van woningen (binnen- en tuinverlichting). Een afzonderlijk lichtplan is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt bij de uitvoering aandacht besteed aan het beperken van lichthinder, bijvoorbeeld door toepassing van afgeschermd, neerwaarts gerichte verlichting.

4.3. Bruidsschat

Tot 2032 gelden de regels uit de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Westerwolde). In de motivering van het omgevingsplan wordt beschreven hoe om wordt gegaan met deze regels en of de ontwikkeling hier binnen past. Indien een ontwikkeling niet past binnen de regels van de bruidsschat,

kan in sommige gevallen worden afgeweken van de regels van de bruidsschat. 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

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het plan, zoals verwoord in hoofdstuk 2.2, wordt uitgewerkt in de regels die in het Omgevingsplan Westerwolde worden opgenomen.

5.2. Welke activiteiten worden toegestaan en waar

Het plangebied is geheel voorzien van de functie 'Wonen'. De gebruiks- en bouwregels zijn gebaseerd op de regels zoals opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, vervat in het bestemmingsplan 'De Linten'. Voor de maatvoering wordt aangesloten bij de naastgelegen bebouwing. Bij de naastgelegen bebouwing is de bestemming 'Wonen – Lint 1' van toepassing, waar deze kavels aan bij aangesloten zullen worden. Dit houdt in dat de vrijstaande woningen een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter krijgen.

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogen de gronden worden gebruikt voor het wonen, als dan niet met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, mantelzorg en/of kamerverhuur. Het plangebied mag verder worden gebruikt voor bij het wonen behorende ondergeschikte gebruik, zoals tuinen, erven en terreinen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Deze wijziging voorziet daarnaast in de beoordelingsregels behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals opgenomen in artikel 22.26 van het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel bruidsschat. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan op basis van deze wijziging worden verleend voor het bouwen van vrijstaande woningen.

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Met de Omgevingswet komen alle aspecten van de fysieke leefomgeving samen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde ontwikkeling. Thema's als gezondheid, veiligheid, geluid, natuur, bouw en water maken integraal deel uit van het omgevingsplan. Het hoofdstuk bevat een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan.

6.1. M.e.r.-beoordeling

De Omgevingswet kent een algemene omschrijving van de plan-m.e.r.-plichtige plannen. Een Omgevingsplan is benoemd als in ieder geval plan-m.e.r.-plichtig (Afdeling 16.4 van de Omgevingswet). Dit is verplicht als een Omgevingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een Passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming. Hierop geldt een uitzondering wanneer het Omgevingsplan voor een klein gebied geldt of wanneer het een kleine wijziging betreft.

Situatie plangebied

Woningbouw valt op basis van kolom 1 van bijlage V Ob onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. In dit geval is er sprake van een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de omgeving. Gelet op de kenmerken van dit project en de plaats van het project zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt dit aangetoond. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

6.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. 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.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Situatie plangebied

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. Middels voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om één woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggend plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

6.3. Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Het speelt een rol bij de beoordeling van activiteiten en het draagt op een positieve manier bij aan de fysieke leefomgeving.

Situatie plangebied

Met het voornemen wordt voorzien in woningbouw. De woningen worden conform de geldende duurzaamheidseisen gebouwd. Zo worden de woningen gasloos en voorzien van zonnepanelen. Het plan houdt in voldoende mate rekening met het aspect 'duurzaamheid'.

6.4. Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is daarom een gezonde fysieke leefomgeving, artikel 1.3 Omgevingswet. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Situatie plangebied

Met voorliggend initiatief wordt in deze motivering zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze motivering is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies en locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit niet verslechtert.

6.5. Verkeer en parkeren

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. De gemeente Westerwolde heeft in het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde', aangegeven dat 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.

De beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's 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. Deze richtlijnen baseren de parkeerbehoefte (en verkeersgeneratie) aan de hand van de functie die wordt gerealiseerd en de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Voor de voorliggende ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Situatie plangebied

Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor één vrijstaande woning een parkeernorm van 2,3 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Zoals afgebeeld in afbeelding 7 en 8 zijn de percelen ruim voldoende van omgang om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Tot slot wordt vermeldt dat in dit TAM-omgevingsplan is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning slechts wordt verleend wanneer er inzichtelijk is gemaakt dat op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren. Hiermee is het aspect parkeerbehoefte voldoende geborgd.

Verkeersgeneratie en bereikbaarheid

De realisatie van één vrijstaande woning leidt tot een extra verkeersgeneratie van 8,2 (afgerond 9) verkeersbewegingen. In dit geval is er dus sprake van een extra verkeersgeneratie van $3 * 8,2 = 24,6$ (afgerond 25) verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woningen worden ontsloten op de Kloosterveenweg. Er zal worden voorzien in een veilige en overzichtelijke ontsluiting, zoals ook weergegeven in bijlage 1 van deze motivering. De Kloosterveenweg is van ruim voldoende capaciteit om dit veilig en eenvoudig te kunnen verwerken.

6.6. Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het Omgevingsplan.

Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Lieftingsbroek'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 12,7 km ten noorden van het plangebied (gemeten vanaf het meest nabijgelegen perceel). Met behulp van AERIUS Calculator is door Agrifirm Exlan een berekening gemaakt van de beoogde situatie met drie woningen inclusief de aanlegfase (bijlage 2). Uit de berekening blijkt dat er geen depositie plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op circa 1,8 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd, waarmee er geen sloopactiviteiten benodigd zijn om het voornemen te realiseren. Het betreft landbouwgrond waar veelvuldig over wordt gereden met trekkers en werktuigen. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is er geen sprake van een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. De uitvoering van een quickscan soortenbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

6.7. Luchtkwaliteit

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit die betrekking heeft op de realisatie van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Gelet op de aard en omvang van het voornemen, in vergelijking met deze gevallen, is er zonder meer sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

6.8. Geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen. Hiermee wordt gestreefd naar een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige gebouwen.

Situatie plangebied

In dit geval worden drie geluidsgevoelige objecten toegevoegd, namelijk de nieuwe woningen. Daarom worden hieronder de aspecten weg- en railverkeerslawaaï, industriellawaai en solitaire bedrijvigheid behandeld.

Weg- en railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 14,6 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorweg (gemeten vanaf het meest nabijgelegen perceel). Gelet op vorenstaande ligt het projectgebied niet in een geluidsaaichtgebied van een spoorweg. Een nader onderzoek railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt in het geluidsaaichtgebied van de gemeentewegen Kloosterveenweg en Viaductstraat. Daarom is door BJZ.nu een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze motivering gevoegd.

Op deze plek wordt vermeld dat het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 53 dB L_{den}. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl. Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Industriellawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar onderstaande alinea's.

Solitaire bedrijvigheid

In deze alinea wordt voor beide percelen benoemd tot in hoeverre solitaire bedrijvigheid in de omgeving invloed heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Dit wordt per perceel uiteen gezet. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan. Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn - ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege - wordt deze systematiek nog toegepast. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde, waardoor deze systematiek kan worden toegepast.

Onder milieuzonering wordt verstaan: het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in acht nemen van voldoende afstand, een richtafstand, tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). Het plangebied bevindt zich gelet op de functionele structuur van de omgeving in een 'rustige woonwijk'.

Kloosterveenweg tussen 150-154

Adres en functie	Milieucategorie	Richtafstand geluid	Daadwerkelijke afstand (circa)
Kloosterveenweg 155 <i>Agrarisch – Bedrijf</i> <i>(agrarisch loonbedrijf)</i>	3.1	50 m	159 m
Viaductstraat 154 <i>Agrarisch - Bedrijf</i>	3.2	30 m	69 m

Kloosterveenweg tussen 166-170

Adres en functie	Milieucategorie	Richtafstand geluid	Daadwerkelijke afstand (circa)
Viaductstraat 154 <i>Agrarisch - Bedrijf</i>	3.2	30 m	120 m
Viaductstraat 172 <i>Agrarisch - Bedrijf</i>	3.2	30 m	145 m
Viaductstraat 177 <i>Bedrijf (specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf)</i>	3.1	50 m	195

Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan voor beide locaties zoals blijkt uit bovenstaande tabellen, waardoor kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geluidhinder van omliggende milieubelastende activiteiten.

6.9. Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Situatie plangebied

In dit geval betreft het de realisatie van woningbouw binnen de lintbebouwing van Ter Apel, op korte afstand van het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Het dichtstbijzijnde perceel met agrarische bedrijfsactiviteiten ligt op circa 69 meter van het meest nabijgelegen punt van het plangebied. Het betreft het groene en akkerbouwbedrijf aan de Viaductstraat 154. Er is hier geen sprake van het houden van vee. Gezien de rondom gelegen woningen ligt het houden van vee ook niet in de lijn der verwachting. Overige bedrijven liggen allen op meer dan 100 meter afstand. Gezien deze afstand en de aard van de omliggende milieubelastende activiteiten, is sprake van een aanvaardbare situatie. Er wordt verwacht dat er voor de te realiseren woningen geen sprake zal zijn van een onevenredige geurhinder afkomstig van omliggende agrarische bedrijven.

6.10. Omgevingsveiligheid

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van artikel 2.1 (lid 3) van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan. In de artikelen 5.3 tot en met 5.35 van de instructieregels wordt vervolgens ingegaan op de uitwerking die voor externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedruk aardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en Seveso-activiteiten in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

Behalve door het werken met, opslaan van of vervoeren van gevaarlijke stoffen, kunnen ook andere activiteiten binnen of buiten het deelplangebied in kwestie aanleiding geven tot branden, rampen of crises. In de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland zijn hiervoor de onderstaande thema's aangewezen. Bij het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de uitwerking volgens de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan.

- Bluswater en bereikbaarheid
- Natuurbranden
- Windturbines
- Overstroming en klimaatadaptatie

- Evenementen
- Het gebruik van gebouwen
- Rookoverlast

Situatie plangebied

Aan hand van de kaarten met betrekking tot het thema 'Veilige omgeving' zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaarten staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Afbeelding 10 toont een uitsnede van de risicokaart met beide percelen geduid met rode ster.



Afbeelding 10: Kaart 'Veilige omgeving' (Bron: Atlas Leefomgeving)

In dit geval liggen beide percelen in de nabijheid van een gasleiding van de Gasunie. Bij buisleidingen zijn de 1%- en 100%-letaliteitsgrenzen van belang. De 1%-letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico; binnen de 100%-letaliteitsgrens is het effect van de leiding zo groot dat extra bebouwing en bewoning het groepsrisico verhogen. De betreffende leiding heeft een diameter van 108 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor deze buisleiding liggen de 1%- en 100%-letaliteitsgrenzen respectievelijk op 50 en 30 meter. Aangezien de afstand tot de leiding 85 meter bedraagt, is een onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt circa 600 meter ten westen van het plangebied de provinciale weg N366, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een deel van het plangebied (de kavels ten noorden van Kloosterveenweg 150) valt binnen een in de Omgevingsverordening aangewezen veiligheidszone die

is aangewezen in verband met de provinciale weg (zone 4). Binnen deze zone dient aandacht te worden besteed aan het veiligheidsniveau van zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen. Er dient rekening te worden gehouden met veiligheidsrisico's zoals brand, rampen en crises, in lijn met artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling betreft drie vrijstaande woningen. Het verwachte aantal aanwezige personen in het aandachtsgebied is daarmee zeer beperkt. Bovendien zijn bewoners en bezoekers in staat om bij een calamiteit tijdig en veilig van de risicobron te vluchten, mede omdat er ruim voldoende vluchtmogelijkheden zijn in een richting van de risicobron af. Concluderend kan worden gesteld dat aanvullende bouwkundige maatregelen niet noodzakelijk zijn; het initiatief wordt, gezien de omgevingsrisico's, verantwoord geacht.

6.11. Trilling

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; het plan moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat hieraan wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van de spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 14,6 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorweg (gemeten vanaf het meest nabijgelegen perceel). Er is daarmee geen sprake van trillinghinder ter plaatse van het plangebied.

6.12. Omgevingskwaliteit

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Situatie plangebied

Stedenbouwkundig

Wat betreft het uiterlijk van de woningen zal worden aangesloten op het karakter van de omgeving. Dit TAM-omgevingsplan biedt de planologisch-juridische kaders; de precieze uitwerking van de architectuur en verschijningsvorm van de woningen wordt in een later stadium nader vormgegeven.

De gebruiks- en bouwregels zijn gebaseerd op het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'De Linten'. Voor de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit houdt in dat de nieuw te realiseren vrijstaande woningen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter mogen hebben. Hiermee worden de nieuwe woningen op een harmonieuze wijze ingepast in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

De uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze manier wordt geborgd dat de woningen qua inpassing,

vormgeving en uitstraling passend zijn binnen de bestaande omgeving en voldoen aan de daaraan gestelde eisen.

Landschappelijk

In bijlage 1 van deze motivering is expliciet aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het geheel. Het plangebied maakt deel uit van een open veenontginningslandschap, dat zich kenmerkt door lange, rechthoekige kavels en een rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit landschap heeft een uitgesproken open karakter met grote percelen, afgewisseld door agrarische erven die veelal aan de weg zijn gesitueerd en worden omgeven door groene erfbeplanting. De boerderijen zijn gericht op de weg en worden vaak vergezeld door representatieve voortuinen, terwijl schuren grotendeels vrij liggen in het landschap.

De historische structuur is gevormd door de ontginning van het veen, waarbij kanalen en vaarten zijn gegraven om het gebied te ontwateren; deze watergangen bepalen nog steeds de hoofdstructuur van het landschap en zijn als verkavelingspatronen herkenbaar op luchtfoto's.

De ambitie bij deze ontwikkeling is het behoud van de karakteristieke elementen van het koloniale veenlandschap, waaronder de openheid, de rechtlijnige structuur, en de aanwezigheid van kanalen. Hoewel drie vrijstaande woningen worden toegevoegd, blijft het streven om het open landschapsbeeld te behouden. Op de perceelsgrenzen is erfbeplanting aanwezig—typisch voor deze regio—en aan de achterzijde van de kavels wordt nieuwe beplanting (houtsingel) toegevoegd, waarmee de groenstructuur wordt versterkt. Ook zullen er erfafscheidingen ontstaan, waarvan de nadere invulling in een later stadium wordt bepaald.

Hiermee wordt geborgd dat zowel het karakteristieke open landschap als de cultuurhistorische waarde bewaard blijven, ondanks de nieuwe bebouwing.

6.13. Cultureel erfgoed

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Situatie plangebied

Archeologie

Op 12 september 2023 heeft de gemeente Westerwolde de 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Westerwolde' vastgesteld. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart of inventarisatiekaart zijn alle bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden opgenomen. Met 'aantoonbaar' wordt bedoeld dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische en/of historische informatie. Om aan te sluiten bij het concept van de genoemde handleiding zijn de geïnventariseerde archeologische waarden ingedeeld

naar periode en complextype. Het rapport vormt de toelichting op de werkwijze voor de archeologische waarden- en verwachtingskaart.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied gekwalificeerd als 'waarde – archeologie 6'. Hiervoor geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot 1000 m². In voorliggend geval overschrijdt de gewenste ontwikkeling de vrijstellingsgrens van 1000 m² niet. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig die kunnen worden geschaad als gevolg van het voornemen. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.14. Bodem

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan, om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen.

Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

Situatie plangebied

In dit geval is door Sigma Geo- & Milieutechniek voor beide percelen een verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) uitgevoerd. Deze rapporten zijn als bijlage 4 en 5 bij deze motivering gevoegd. Hierna worden per perceel de onderzoeksresultaten kort besproken.

Onderzoeksresultaten Kloosterveenweg naast nr. 170 te Ter Apel

In de bovengrond is een verhoogd gehalte koper gemeten dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Op basis van de rekenkundige benadering middels Concreet levert het verhoogd gemeten gehalte koper geen belemmering voor het gebruik als wonen met tuin. Voor het overige zijn in de bovengrond enkele stoffen verhoogd aangetoond in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn verhoogde gehalten barium en zink (zware metalen) gemeten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. De verhoogd gemeten gehalten barium en zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 hangen naar verwachting op voorhand niet samen met een locatie specifieke verontreiniging.

Na toetsing is geadviseerd het grondwater nader te onderzoeken door middel van een herbemonstering. Uit deze herbemonstering blijkt dat de gehalten barium en zink nog steeds verhoogd zijn ten opzichte van de streefwaarden. Deze overschrijdingen worden naar verwachting niet veroorzaakt door een locatie specifieke verontreiniging. De signaleringsparameters voor de beoordeling van

grondwatersanering worden daarbij niet overschreden. Voor een volledig overzicht van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Onderzoeksresultaten Kloosterveenweg naast nr. 154 te Ter Apel

In de boven- en ondergrond zijn, met inachtneming van de uitzonderingsregels, geen verhoogde gehalten aangetoond t.o.v. de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium en zink (zware metalen) gemeten t.o.v. de streefwaarde, de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering worden niet overschreden.

De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven, naar onze mening, uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek volgens NEN-5740 geldt, ten aanzien van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem, naar onze mening, geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

6.15. Water

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De belangrijkste consequentie van de Omgevingswet voor het (stedelijk) waterbeheer is dat de beleidsvrijheid van gemeenten en waterschappen verder toeneemt. Als gevolg van deregulering zal een deel van de nationale regelgeving via de zogenaamde Bruidsschat Omgevingswet naar gemeenten en waterschappen gaan. Het gaat daarbij onder andere om de regels voor lozingen in de riolering, op of in de bodem en op het oppervlaktewater en het aansluiten op de riolering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden deze regels van rechtswege onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan (lozingen bodem en riolering en aansluiten riolering) en de waterschapsverordening (lozingen oppervlaktewater).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten. De waterschapsverordening is te raadplegen via het DSO. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet twee verordeningen: de Waterschapsverordening (combinatie van de huidige Keur en Algemene regels, maar zonder bepalingen over onderhoudsplichten) en de Onderhoudsverordening (ontleend aan de Keur). In de waterschapsverordening zijn regels opgenomen over beperkingengebied activiteiten, wateronttrekkingsactiviteiten, lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuivering technisch werk.

De provincie en het waterschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. De regels die zijn vastgelegd in een verordening van de waterschappen worden 'de Keur' genoemd. De Waterwet kent één watervergunning, de voormalige Keurvergunning is hierin opgenomen. De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet wordt het beleid van de waterschappen omgezet naar de waterschapsverordening.

Situatie plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van

toepassing is. De korte procedure houdt in dat er sprake is van een ontwikkeling met een geringe invloed op de waterhuishouding waarbij geen waterbelangen in het geding zijn. In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een waterbelang ligt. Het waterschap heeft een aantal adviezen gegeven waar het planvoornemen rekening mee kan houden. Deze adviezen zijn opgenomen in bijlage 6 en 7 van deze motivering.

7. Kostenverhaal

7.1. Regels kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In voorliggend geval is sprake van de realisatie van één of meer gebouwen met een woonfunctie, waardoor de activiteit kostenverhaalplichtig is.

7.2. Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

8. Participatie en keten

8.1. Participatie

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

In het kader van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan zijn de direct omwonenden van de projectlocatie benaderd en geïnformeerd. De bewoners zijn mondeling toegelicht met behulp van de meest recente visualisatie van het plan. Waar bewoners niet aanwezig waren, is de visualisatie met begeleidende brief en contactgegevens achtergelaten, zodat eventuele vragen of opmerkingen kenbaar gemaakt kunnen worden.

Samenvatting reacties per adres:

- Kloosterveenweg 150: Geen opmerkingen of bezwaren. Begrip voor het initiatief.
- Kloosterveenweg 154: Heeft geen opmerkingen of bezwaren tegen het initiatief.
- Kloosterveenweg 166: Men snapt de plannen. Ze zitten niet direct te springen om nieuwe burens. Mogelijk willen ze de kavel met de enkele woning van ons kopen. Het blijkt dat hun heg op onze grond staat, mochten ze de kavel niet kopen, dan willen ze wel graag een smalle strook kopen, zodat de heg op hun eigen deel komt te staan.
- Kloosterveenweg 170: Kritisch maar begripvol. Bewoners hechten waarde aan een groene erfafscheiding (bij voorkeur bomen- of struikenrij) tussen de laan en de vrijstaande woning, geen schutting. Suggestie kan in erfbeplantingsplan worden meegenomen.
- Kloosterveenweg 168 (minicamping): Positief over vroege betrokkenheid. Zelfde wens ten aanzien van groene erfafscheiding als nr. 170. Daarnaast de vraag of het huidige bord van de minicamping verplaatst kan worden richting de kanaalzijde (mogelijk op gemeenteground).

Over het geheel genomen bestaat er begrip voor de voorgestelde ontwikkeling. De belangrijkste aandachtspunten hebben betrekking op de inrichting van de erfafscheiding langs de laan. Deze opmerkingen vormen relevante input voor de verdere uitwerking van het erfbeplantingsplan. Waar mogelijk worden de voorgestelde aanpassingen, zoals het opnemen van een groene erfafscheiding, meegenomen in de planvorming.

Omwonenden zijn rechtstreeks door de initiatiefnemer geïnformeerd. Van de betrokken adressen hebben enkele bewoners tevens een handtekening afgegeven. Deze zijn als Bijlage 8 aan de motivering toegevoegd.

8.2. Afstemming overlegpartners

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de relevante overlegpartners, waaronder de provincie Groningen en Waterschap Hunze en Aa's.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Er is een zienswijze nota opgesteld. Het plan zal ongewijzigd vastgesteld worden.

9. Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening (incl. landschappelijke inpassing)
Bijlage 2	AERIUS-berekeningen
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Bodemonderzoek naast nr. 170 (incl. herbemonstering)
Bijlage 5	Bodemonderzoek naast nr. 154
Bijlage 6	Watertoets naast nr. 170
Bijlage 7	Watertoets naast nr. 154
Bijlage 8	Participatie