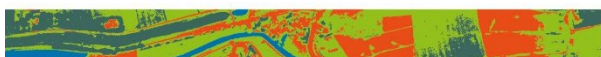


**TAM-Omgevingsplan Westerwolde,
Weenderstraat tussen 132 en 136**

NL.IMRO.1950.TO2513-vs01



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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering	5
1.3 Procedure.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Planvoornemen	7
2.1 Bestaande activiteiten	7
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie	7
2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan	8
2.2 Beoogde activiteiten.....	9
3. Gemeentelijk beleid.....	10
3.1 Omgevingsvisie	10
3.2 Woonvisie 2025-2029	10
3.3 Welstandsnota.....	10
4. Regelanalyse en beleid.....	11
4.1 Rijksbeleid en instructieregels	11
4.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving	11
4.1.2 Nationale omgevingsvisie	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid en instructieregels	13
4.3 Bruidsschat	16
5. Hoe gaan we het regelen	17
6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving	19
6.1 M.e.r.-beoordeling	19
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
6.3 Duurzaamheid	20
6.4 Gezondheid	20
6.5 Verkeer en parkeren	21
6.6 Ecologie: soortenbescherming	21
6.7.1 Natura 2000-gebieden	22

6.7.2	Natuurnetwerk Nederland.....	23
6.7.3	Houtopstanden	23
6.7.4	Stikstof	23
6.8	Luchtkwaliteit	23
6.9	Geluid	24
6.10	Geur.....	26
6.11	Omgevingsveiligheid.....	26
6.12	Omgevingskwaliteit (welstand).....	29
6.13	Cultureel erfgoed	29
6.14	Bodem	30
6.15	Water.....	31
7.	Uitvoering	32
8.	Toezicht en handhaving	32
9.	Kostenverhaal	32
10.	Participatie en keten	33
11.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	33
	Bijlagen motivering.....	35
Bijlage 1	Ecologische quickscan	36
Bijlage 2	Stikstofonderzoek.....	37
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	38
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	39
Bijlage 5	Bodemonderzoek	40
Bijlage 6	Wateradvies.....	41
Bijlage 7	Nota van beantwoording zienswijze 708243	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

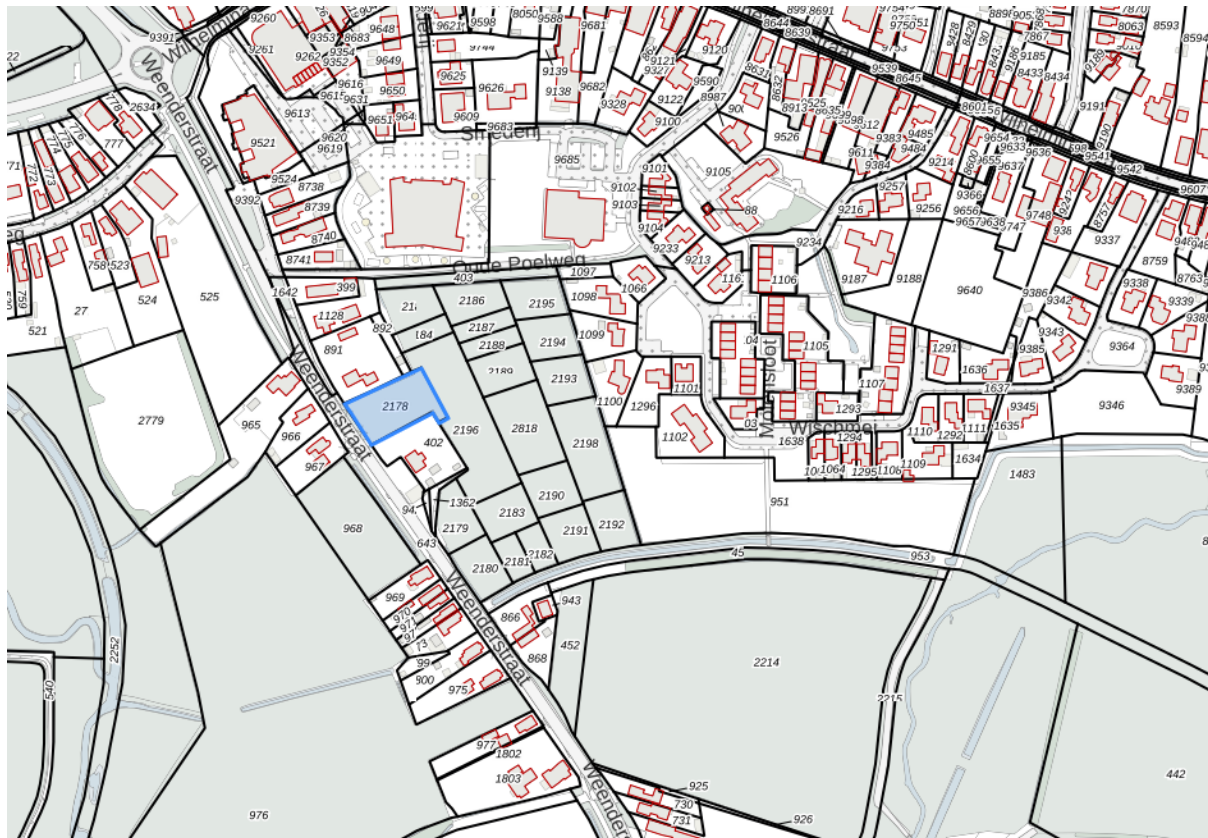
Aan de Weenderstraat, gelegen tussen de percelen Weenderstraat 132 en 136, bevindt zich nog een agrarisch perceel. De eigenaren zijn voornemens om hier een vrijstaande woning te realiseren.

Om dit initiatief aan de Weenderstraat 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 de woning aan de Weenderstraat, 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 Weenderstraat tussen de nummers 132 en 136 in (kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nr. 2178) en heeft een oppervlakte van 1.729 m². Het is gelegen op de grens van de bebouwde kom. Aan de noordzijde van het perceel is een vrijstaande woning gelegen, aan de zuidzijde een (onbemenst) tankstation. Ook aan de overzijde zijn 2 vrijstaande woningen gelegen, de nummers 141 en 143. Het perceel heeft een directe aansluiting op de Weenderstraat en is goed bereikbaar.



Figuur 1: projectgebied aan de Weenderstraat.

1.3 Procedure

Het toevoegen van een woning op het desbetreffende perceel aan de Weenderstraat is in strijd met de vigerende regels van het omgevingsplan Westerwolde. In onderhavige motivering is beschreven dat de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de instructieregels van het rijk en de provincie Groningen.

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 het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden. Hoofdstuk 5 gaat in op de inhoud en op de technische aspecten van de regels van het plan. Vervolgens bespreekt hoofdstuk 6 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op toezicht en handhaving. Vervolgens gaat hoofdstuk 9 in op het kostenverhaal. Tenslotte wordt in hoofdstuk 10 verslag gedaan van de door initiatiefnemer verrichtte participatie.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande activiteiten

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een agrarisch perceel binnen de grenzen van Vlagtwedde. De Weenderstraat is een lange straat met een lengte van ongeveer 11 kilometer die zich uitstrekt vanaf Vlagtwedde tot aan Jipsinghuizen.

Vlagtwedde ligt op een zandrug in het voormalige Boertangermoor, vlak bij de rivier de Ruiten Aa. Het landschap is typisch voor Westerwolde: licht glooiend, met essen, beekdalen, bossen en landbouwgronden. De omgeving is populair bij wandelaars en fietsers.

De geschiedenis van het dorp Vlagtwedde kan in het kort als volgt worden gekenschetst:

- Oudste bewoning: Vanaf de 10e eeuw vestigden zich hier boeren.
- Naam: De naam "Vlagtwedde" betekent vermoedelijk "kreupelhout" of "dooreen gestrengeld bos".
- Middeleeuwen: Het dorp was een van de vijf kerspelen van Westerwolde. De huidige kerk dateert uit de 13e eeuw en diende ook als gerechtsplaats.
- Marke: In de middeleeuwen kende Vlagtwedde een marke (gemeenschappelijk grondgebied), die later werd opgesplitst.

Het dorp Vlagtwedde heeft ongeveer 2.200 inwoners.

Het plangebied zelf omvat het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L nummer 2178 met een kadastrale grootte van 1.729 m². De gronden zijn in gebruik als bouwland. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd.

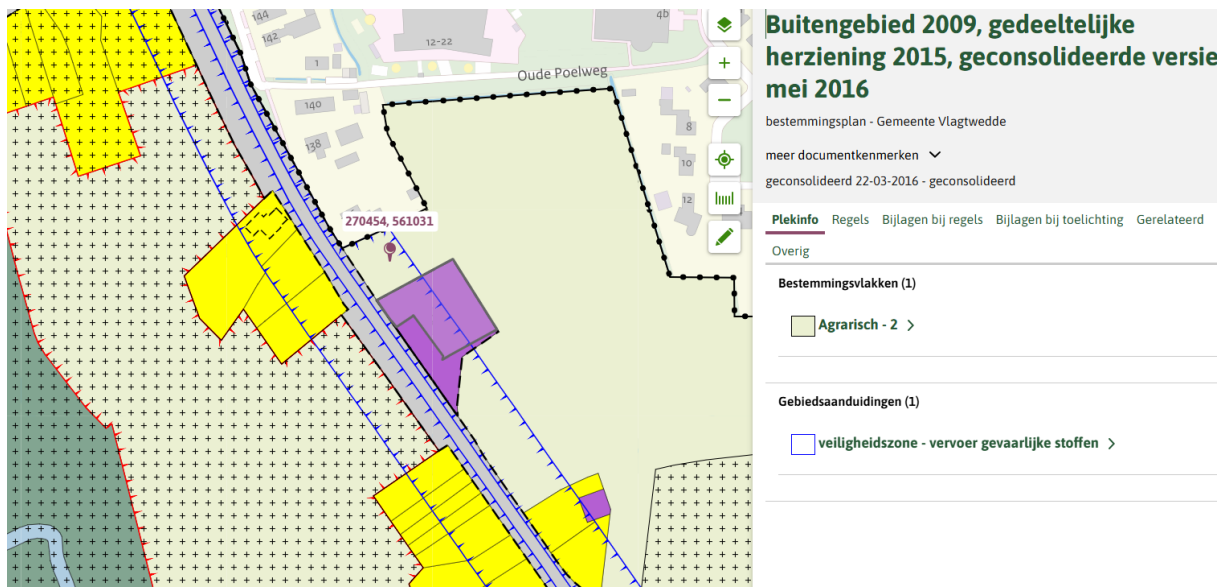


Figuur 2 perceel L 2178 vanaf straatzijde gezien

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Als basis voor het omgevingsplan gelden, binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde, de volgende bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016” van de (voormalige) gemeente Vlagtwedde. Dit is vastgesteld op 22 maart 2016.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan (bron:www.omgevingsloket.nl)

De gronden van het projectgebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch-2”. Het projectgebied mag volgens de huidige mogelijkheden worden gebruikt voor de functie landbouwgrond zonder bebouwing. Daarnaast is de gebiedsaanduiding “veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen” van toepassing op het perceel.

2. Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020, vastgesteld op 16 december 2020. Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de agrarische bestemmingen binnen de gemeente Westerwolde. Kort gezegd verbiedt dit bestemmingsplan:
 - a. De vestiging en uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten, indien de vestiging of uitbreiding ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting;
 - b. Het uitbreiden van het aantal geiten alsmede de omschakeling naar een geitenhouderij indien de uitbreiding of omschakeling ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting.

Onderhavig deelomgevingsplan beoogt de wijziging van de agrarische naar de woonfunctie. Een geitenhouderij is niet aan de orde. Daarom is deze functiewijziging niet in strijd met het “Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020”.

3. Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde. Vastgesteld op 2 november 2022. Dit bestemmingsplan beoogt om te voorzien in de aanleg en in de instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terreinen, bij woningen en bij overige functies. Basis hiervoor zijn de parkeernormen van het CROW, zoals vastgelegd in publicatie 381. Deze gaat in het buitengebied uit van een minimaal aantal parkeerplaatsen van 1,7 per vrijstaande woning en een maximum aantal van 2,5. Het perceel heeft voldoende grootte om dit maximale aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
4. Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering. Vastgesteld op 27 maart 2024. Dit bestemmingsplan geeft regels inzake het splitsen van woningen en voor het verkameren van woningen. In onderhavig geval is dit (nog) niet aan de orde. Daarom wordt er in deze motivering niet verder op ingegaan.
5. Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde. Vastgesteld op 5 juni 2024. Dit bestemmingsplan beoogt de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de gemeente te beschermen. Voor het plangebied geldt de “Waarde-Archeologie 4”. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.In dit geval wordt in de regels van dit plan een grotere te bebouwen oppervlakte dan 200 m² toegestaan. Daarom is er op het perceel een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De weerslag hiervan is in paragraaf 6.13 opgenomen.

2.2 Beoogde activiteiten

Initiatiefnemer is van plan om het projectgebied in te richten als woonperceel voor 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. Gelet op de omringende bebouwing, voornamelijk bestaande uit woningen, is een agrarische functie niet meer gewenst. De uitoefening van een agrarische functie zou voor overlast voor de naastliggende woningen kunnen zorgen.

Voorliggende motivering toont aan dat er geen ruimtelijke en milieutechnische bezwaren zijn om op het perceel, kadastraal bekend Vlagtwedde, sectie L, nr. 2178, een vrijstaande woning te realiseren.

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 een woning past hiermee binnen het beleid van de omgevingsvisie. De woning zal zo veel als mogelijk energieneutraal worden gebouwd.

3.2 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.

Behalve het toevoegen van woningen in de centrumkern Ter Apel wil de gemeente ook ruimte bieden voor woningbouw in de woonkernen (waar Vlagtwedde toe behoort). De verwachting is dat Vlagtwedde – als grotere woonkern – een inhaalslag moet maken. In Vlagtwedde is ook een hoger voorzieningenniveau dan in de andere woonkernen. Dit heeft invloed op de aantallen extra nieuwbouw.

De doelstelling van de woonvisie is om gedurende de looptijd 80 tot 100 woningen in de Vlagtwedde te realiseren. Het grootste aantal is bestemd voor sociale huur, goedkope en middeldure koop. Maar er mag ook een aantal vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte voor de bouw van één woning. Het betreft een kleinschalige toevoeging. De woning kan zorgen voor doorstroming in Vlagtwedde. Volgens cijfers van het CBS zorgt de bouw of verkoop van een vrijstaande woning gemiddeld voor een doorstroming van 2,8 woningen. De bouw van de woning past hiermee binnen de doelstellingen van de Woonvisie 2025-2029.

3.3 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 een woning op de rand van 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.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

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

Toetsing

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, 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.

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 zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. 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 omgevingsplannen 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.

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 1 woning 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 3.94 besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde

Dit artikel is gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden ten behoeve van

- de bescherming van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen; en
- die het kappen of rooien van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen anders dan ten behoeve van normaal onderhoud verbieden.

In artikel 7 van de regels van dit plan is een verbod opgenomen voor het kappen of rooien van houtwallen, houtsingels en meidoornhagen anders dan ten behoeve van regulier onderhoud.

3. Artikel 3.87 Essen.

Dit artikel is gericht op:

- de bescherming van het reliëf van essen voor zover de Erfgoedwet niet in bescherming voorziet;
- gericht op de bescherming van de landschappelijke openheid van essen; en
- die nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden verbieden.

Dit omgevingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van een woning tussen bestaande bebouwing. Ter plaats is geen reliëf aanwezig. Omdat de woning tussen bestaande bebouwing wordt gebouwd is er geen aantasting van de landschappelijke openheid. Deze blijft in dit gebied behouden. In de regels van dit tam-omgevingsplan is, ten behoeve van de bescherming van de waarden van de es, een dubbelbestemming opgenomen.

4. 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 het gezien de ligging, tussen andere bebouwing in, en gezien de beperkte oppervlakte van het perceel het niet voor de hand ligt dat het gebied intensief door akkervogels wordt gebruikt. In het achterliggende buitengebied is (en blijft) voldoende ruimte voor het broeden en verzamelen van voedsel door de akkervogels. Het areaal wordt niet aangetast.

5. *Veiligheidszones 2,3 en 4*

Deze zones beogen, kort gezegd, te voorkomen dat er kwetsbare locaties binnen de zones worden opgericht en dat (zeer) kwetsbare personen worden beschermd.

In casu wordt één woning opgericht. Dit is geen kwetsbaar object, maar een beperkt kwetsbaar object. Mede op advies van de Veiligheidsregio Groningen is in de regels van dit plan een gebruiksregel opgenomen waarin is vastgelegd dat gebruiksfuncties als bedoeld in bijlage 6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) binnen het werkingsgebied niet zijn toegestaan.

6. *Artikel 3.25 Instructieregel nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het buitengebied.*

In dit artikel is opgenomen dat een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk kan maken voor zover het gaat over:

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. een nieuwe woning moet leiden tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
- b. de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
- c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

In dit geval is er sprake van de bouw van een woning aansluitend aan het stedelijk gebied. Het perceel is in het lint van de Weenderstraat gelegen. Direct aansluitend aan beide zijden (en aan de overzijde) bevindt zich stedelijke bebouwing.

Zoals in deze paragraaf en in paragraaf 6.13 verwoord leidt het plan niet tot onaanvaardbare aantasting van het landschap en van de cultuurhistorische elementen in Vlagtwedde. De beoordeling door de deskundigen van de gemeente Westerwolde heeft ertoe geleid dat het plan positief wordt beoordeeld.

Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 3.25, 2^e lid van de POV.

7. *Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2*

Dit artikel stelt dat woningbouw alleen mag plaatsvinden als dit in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio of dat er hierover nadere afspraken met het college van gedeputeerde staten zijn gemaakt.

In paragraaf 3.2 van deze motivering is verwoord dat de met dit plan beoogde woningbouw in overeenstemming is met de woonvisie.

Conclusie provinciale regelgeving.

Het toevoegen van een woning is op basis van bovenstaand provinciaal beleid en regelgeving 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 Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is vooralsnog toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

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 22y 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 omgevormd 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.

5.3 Activiteiten toestaan of uitsluiten

Binnen de woonfunctie mogen eveneens, onder voorwaarden zoals in de regels omschreven de volgende functies worden uitgeoefend:

- mantelzorg
- logiesverstrekking
- een aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels.

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 één woning. 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.

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 4.1.3 van deze motivering. Hierin is getoetst dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 5.9). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald 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. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Toetsing

Bij de te realiseren woning wordt rekening gehouden met een gezond leefmilieu. Er wordt gekeken naar geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit en ook naar de aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem die relevant zijn voor een gezond leefmilieu. Deze onderwerpen/thema's worden in de paragrafen van dit hoofdstuk nader behandeld.

Uit onderstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

6.5 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 woning zal een ontsluiting krijgen op de Weenderstraat en is vanaf deze doorgaande weg goed bereikbaar. Door het realiseren van de woning in plaats van de huidige agrarische functie zal er geen landbouwverkeer meer via de Weenderstraat naar dit perceel gaan.

Toetsing parkeren

Op eigen terrein van de woning 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.

6.6 Ecologie: 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 uitgangspunt is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming is opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van

- plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Om na te gaan of er in het werkingsgebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn is door Successie Natuurcollectief een ecologische quick scan uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder samengevat:

Zoogdieren

Vleermuissoorten - In de omgeving komen diverse vleermuissoorten voor. Men dient een toename van verlichting rondom het plangebied te voorkomen, om verstoring van verblijfplaatsen in naastliggende bebouwing, vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

Broedvogels

Tijdens het broedseizoen (grootweg 1 mrt. t/m juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien men toch voornemens is binnen het vogelbroedseizoen te starten met de werkzaamheden, dan wordt aangeraden vooraf het plangebied te laten checken door een deskundig ecooloog op het gebied van broedvogels.

Algemene(re) voorkomende soorten met vrijstelling

Binnen het plangebied komen diverse algemene(re) soorten voor waarvoor te allen tijde de (specifieke) **zorgplicht** geldt. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Een overtreding kan worden voorkomen door in één richting te werken en soorten als amfibieën te verplaatsen naar geschikt gebied buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

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

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

6.7 Ecologie: Gebiedsbescherming

6.7.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ± 1,8 kilometer van het plangebied. Het betreft Natura 2000-gebied Liefthinghsbroek.

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.

6.7.2 Natuurnetwerk Nederland

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.

6.7.3 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 gerooid. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

6.7.4 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 woning (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 woning. Om na te gaan of er in dit geval sprake is van stikstofuitstoot heeft JBB Adviesbureau een stikstofberekening opgesteld (OF-250716-01 d.d. 21-07-2025). 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.

Na het uitvoeren van deze berekening is een nieuwe versie van de Aerius Calculator beschikbaar gekomen. Gelet op de positieve uitkomsten van de bovengenoemde berekening en gelet op de geringe wijzigingen die in de nieuwe Aerius Calculator zijn opgenomen verwachten wij geen andere uitkomst dan de al uitgevoerde berekening. Daarom is afgezien van het maken van een nieuwe berekening.

Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig.

6.8 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 wordt maximaal 1 woning gebouwd met één ontsluitingsweg. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.9 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

Om na te gaan of het geluidsniveau van het wegverkeer van de Weenderstraat voldoet aan de wettelijke normen heeft Ingenieursbureau Spreen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in de rapportage 20252338-01 en gedateerd op 14 november 2025.

Uit dit onderzoek volgt dat als de woning net voor of op de rooilijn van de naastgelegen woningen wordt gebouwd de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied.

Omdat de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn in dit onderzoek de volgende bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen:

Bronmaatregelen

De N976 heeft een noodzakelijke verkeers- en/of vervoersfunctie en maakt onderdeel uit van het hoofdwegennet. Het beperken van de rijsnelheid of het terugdringen van de verkeersintensiteit is vanuit het oogpunt van het functioneren van deze weg redelijkerwijs niet mogelijk.

Door het asfalt op de N976 over een afstand van circa 165 meter te vervangen door het stillere type asfalt 'Dunne deklagen A' kan de geluidbelasting met 2 dB worden gereduceerd. Als het asfalttype 'Dunne Deklagen B' wordt toegepast bedraagt de reductie 3 dB. Het vervangen van het wegdek over een afstand van 165 meter om de geluidbelasting op één woning met 2 – 3 dB te reduceren kan echter redelijkerwijs als niet doelmatig worden aangemerkt.

Overdrachtsmaatregelen

Geluidschermen

Vanwege de ontsluiting van de woningen op de N976 is het niet mogelijk een aaneengesloten scherm te plaatsen om de geluidbelasting doelmatig te reduceren. Tevens is een geluidscherm op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs niet wenselijk.

Vergroten afstand weg-woning

Als de woning achter de 48 dB contour wordt gebouwd kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De woning komt dan wel geheel achter de bestaande woningen te staan. Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar.

Geconcludeerd kan worden dat de bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. Daarom moet voor de nieuwe woning een hogere waarde te worden vastgesteld van ten hoogste:

- $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de N976.

Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 3** bij deze motivering gevoegd.

6.10 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 wordt 1 woning mogelijk gemaakt, welke geurgevoelig is. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van ongeveer 120 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.

6.11 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.

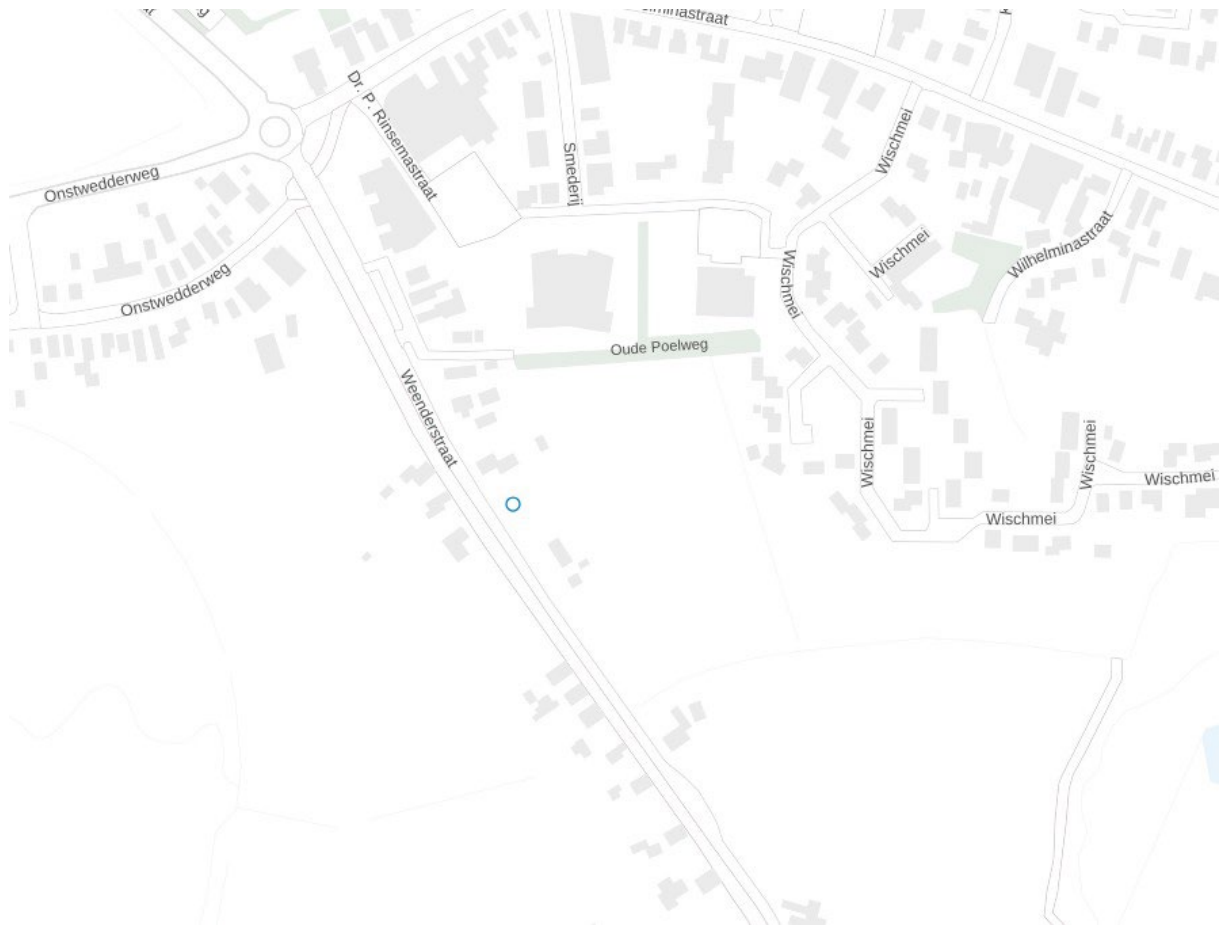
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;

- Veiligheid rond opslaan, herverpakken 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 Vlagtwedde

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit raadpleging van het omgevingsplan blijkt dat het plangebied zich binnen de zone bevindt die is aangeduid als “veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen”. Deze zone is mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten en het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen. Deze functiewijziging voorziet niet in mogelijk maken van een functie voor minder zelfredzame personen. Het is slechts bedoeld voor bewoning door één

huishouden. In artikel 7 van de regels van dit plan is het gebruik van het werkingsgebied voor verminderd zelfredzame personen uitgesloten.

Verkooppunt motorbrandstoffen

Op het naastgelegen perceel, Weenderstraat 132, bevindt zich een (onbemand) verkooppunt motorbrandstoffen, zonder verkoop van LPG. In de handreiking van de VNG wordt deze activiteit als een categorie 2 inrichting beschouwd. De hierbij behorende grootste afstand tot gevoelige objecten, waaronder woningen, bedraagt 30 meter. De afstand van 30 meter vanaf de afleverzuilen tot de perceelsgrens van Weenderstraat 132 bedraagt ongeveer 30 meter. De afstand reikt dus niet tot het perceel waarop de woning zal worden gebouwd. Bovendien wordt het verkooppunt al belemmerd door een woning die op hetzelfde perceel, Weenderstraat 132, is gelegen.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.12 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 aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen ervan. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

6.13 Cultureel erfgoed

Het plangebied ligt in het “Drentse Zandgebied”. Uit geraadpleegde paleogeografische kaarten blijkt dat gedurende de laatste ijstijd het plangebied op de rand van een rivierdal gelegen is. Verder is te zien dat in de loop van het Holoceen binnen het plangebied (waarschijnlijk) geen veenvorming heeft plaatsgevonden. Op de veendikte kaart wordt bevestigd dat geen veen binnen het plangebied is te verwachten. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een complex van dekzandwelingen. Op het AHN is te zien dat het plangebied op een verhoging ligt die overeenkomt met de ligging op dekzandwelingen. Ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied ligt een laagte die overeenkomt met de ligging van het rivierdal. Bodemkundig ligt het gebied in een zone met laarpodzolgronden; lemig fijn zand. Een deel was in historische tijden in gebruik als moestuin. Als zodanig kan hier een eerddek worden verwacht, dat vermoedelijk voor een groot deel bestaat uit nederzettingsafval. Zuidwestelijk grenst het plangebied aan een es. De ouderdom hiervan is niet bekend, maar op basis van de lange smalle verkavelingen mag een ontginning in de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd worden verondersteld.

Archeologisch onderzoek

Laagland Archeologie heeft in augustus 2025 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. 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 onderzoek 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.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

Zorgplicht

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 op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het archeologisch onderzoek is als **bijlage 4** bij deze motivering gevoegd.

6.14 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 11557, d.d. 11-07-2025). 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 5** bij deze motivering gevoegd.

6.15 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 16 juli 2025 is de watertoets bij het waterschap Hunze en Aa's uitgevoerd. Vervolgens heeft het waterschap op 28 augustus 2025 advies uitgebracht. Hieruit volgt dat de zogenaamde "korte procedure" wordt toegepast. Het waterschap hoeft verder niet bij de procedure te worden betrokken. Het wateradvies is als **bijlage 6** 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:
- b. 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;
- c. 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.

Toetsing

In dit geval is sprake van 1 nieuwe gebouw 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. De initiatiefnemer heeft 4 omwonenden geraadpleegd. Drie ervan hadden geen bezwaren, één omwonende heeft verklaard enige bezwaren te hebben vanwege verlies van uitzicht. Zij zouden wel een woning willen zien van het type 'jaren dertig'. Na het onherroepelijk worden van dit plan zal initiatiefnemer de bouwkaavel verkopen, hierop is aan het aan de nieuwe eigenaren om te bepalen welke woning zij (binnen het kader van de regels van dit plan) willen bouwen.

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben per brief d.d. 10 november 2025 op het concept-plan gereageerd. Deze opmerkingen zijn in deze motivering en in de regels van dit tam-omgevingsplan verwerkt.

Veiligheidsregio Groningen heeft per brief van 15 oktober 2025 op het plan gereageerd. Deze reactie heeft ertoe geleid dat in de regels van dit plan gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzame personen als bedoeld in bijlage 6 van het Bkl binnen het werkingsgebied niet zijn toegestaan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is afkomstig van Gedeputeerde Staten van Groningen. De zienswijze is tijdig ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van dit plan aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijze 708243". Deze nota is als **bijlage 7** 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.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Ecologische quickscan

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Wateradvies

Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijze 708243