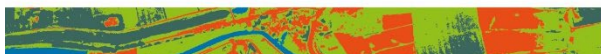


**TAM-Omgevingsplan
Westerwolde,
Oostersingel tegenover 1**

NL.IMRO.1950.TO2514vs01

**Vastgesteld
3 februari 2026**



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	5
1.4 Leeswijzer	5
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
Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	15
4.3 Bruidsschat	15
5. Hoe gaan we het regelen	16
6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving	18
6.1 M.e.r.-beoordeling	18
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
6.3 Duurzaamheid	19
6.4 Gezondheid	19
6.5 Verkeer en parkeren	19

6.6 Ecologie: soortenbescherming	20
6.7.1 Natura 2000-gebieden	21
6.7.2 Natuurnetwerk Nederland.....	22
6.7.3 Houtopstanden	22
6.7.4 Stikstof	22
6.8 Luchtkwaliteit	22
6.9 Geluid	23
6.10 Geur.....	23
6.11 Omgevingsveiligheid.....	24
6.12 Omgevingskwaliteit (welstand).....	26
6.13 Cultureel erfgoed	26
6.14 Bodem	27
6.15 Water.....	28
7. Uitvoering	29
8. Toezicht en handhaving	29
9. Kostenverhaal	29
10. Participatie en keten	30
11. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	30
Bijlagen motivering.....	31
Bijlage 1 Ecologische quickscan	32
Bijlage 2 Stikstof onderzoek	33
Bijlage 3 Bodemonderzoek	34
Bijlage 4 Wateradvies.....	35
Bijlage 5 Nota van beantwoording zienswijze ‘TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Oostersingel tegenover 1 36	
R E G E L S.....	38
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	40
Artikel 1 Begripsbepalingen	40
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen.....	40
Artikel 3 Toepassingsbereik	41
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	41
Artikel 5 Aanvraagvereisten	41
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod.....	42
Hoofdstuk 2 Functies	43
Artikel 7 Wonen	43

Artikel 8	Waarde - Archeologie 6	46
Hoofdstuk 3	Algemene regels voor activiteiten	49
Artikel 9	Overige regels	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	50
Artikel 10	Overgangsrecht	50
Artikel 11	Slotregel	50
Bijlage 1	lijst aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	51

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oostersingel te Vlagtwedde, tegenover Oostersingel 1, bevindt zich nog een agrarisch perceel. De eigenaren zijn voornemens om hier een vrijstaande woning te realiseren. Om dit initiatief 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 Oostersingel, 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 Oostersingel te Vlagtwedde (kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nr. 1755) en heeft een oppervlakte van 34.843 m². Maar alleen het voorste gedeelte wordt voorzien van de woonfunctie, het gaat daarbij om een oppervlakte van 2567 m². Het is gelegen binnen de bebouwde kom grenzen van Vlagtwedde. Het perceel sluit aan weerszijden aan op bestaande woningen. Aan de overzijde van het perceel is een blokje van 3 aaneengesloten woningen met een lage gootlijn. Het perceel heeft een directe aansluiting op de Oostersingel en is goed bereikbaar.



Figuur 1: projectgebied aan Oostersingel (bron: Googlemaps)

1.3 Procedure

Het toevoegen van een woning op het desbetreffende perceel aan de Oostersingel 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

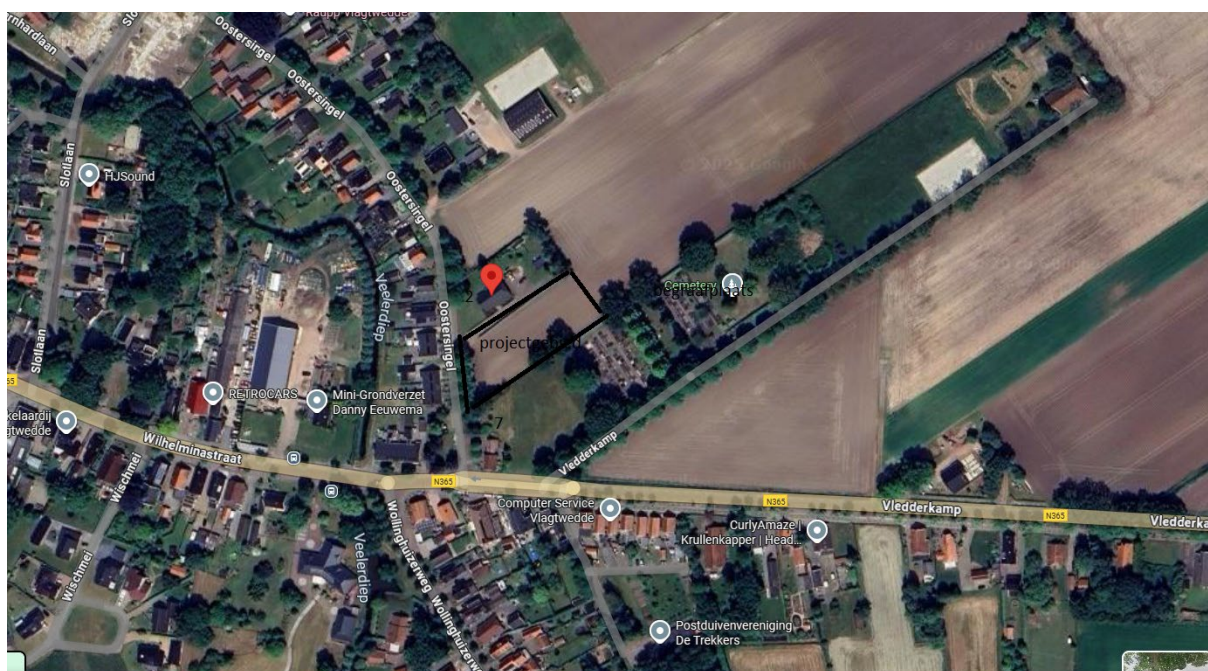
het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden. Hoofdstuk 5 gaat in op de inhoud en op de technische aspecten van de regels van het plan. Vervolgens bespreekt hoofdstuk 6 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke 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 Oostersingel is een straat met aan de oostzijde woningen, afwisselend met agrarische percelen en aan de westzijde aaneengesloten woningbouw. Achter de naastgelegen woning Vledderkamp 7 bevindt zich een begraafplaats.



Figuur 2 projectgebied met directe omgeving (bron: Googlemaps).

Vlagtwedde is ontstaan op een van de zandruggen die in het voormalige Boertangermoor lag, ten noorden van twee meanders in de Ruiten Aa.

Het behoort met Wedde en Onstwedde tot de oudste dorpen in de landstreek Westerwolde. In de 10e eeuw vestigden zich hier de eerste boeren. In de loop van de tijd ontstonden hieruit het dorp en verschillende essen. Vlagtwedde was een van de vijf kerspelen van Westerwolde. De huidige kerk van Vlagtwedde is gebouwd in de 13e eeuw. In de kerk werd recht gesproken. De gerechtsplaats lag tot 1789 ten westen van de begraafplaats van Veele.

Het dorp komt voor als *Vlachwede* op een aanvulling van een (12e-eeuwse) lijst van kerken van de (9e-eeuwse) Abdijs van Corvey uit 1316. De naam betekent "kreupelhout" of "dooreengestrengeld bos".

De aanwezigheid van de veldnaam *Oldarp* ten westen van het dorp aan de Ruiten Aa lijkt erop te wijzen dat er op of nabij deze plek in de vroege middeleeuwen een later verdwenen dorp (*wüstung*) is geweest. Hiervan zijn echter geen archeologische resten gevonden. In de middeleeuwen ontstonden vanuit het dorp de gehuchten Ellersinghuizen, Jipsinghuizen, Veele, Vlagtwedder-Velthuis, Weende en Wollinghuizen. Vlagtwedder-Velthuis viel hiervan als enige onder de in de 13e eeuw opgerichte marke van Vlagtwedde. Deze marke bestond uit 26 erven met elk 4 waardelen in de marke. In 1653 werd een stuk van de marke afgesplitst voor de nieuwe marke van Bourtange.

In de 16e eeuw telde het dorp 40 tot 50 woningen, waaronder 18 erven. De rest bestond uit keuters. Ook stond er een molen. In 1829 was het aantal woningen gegroeid tot 77.

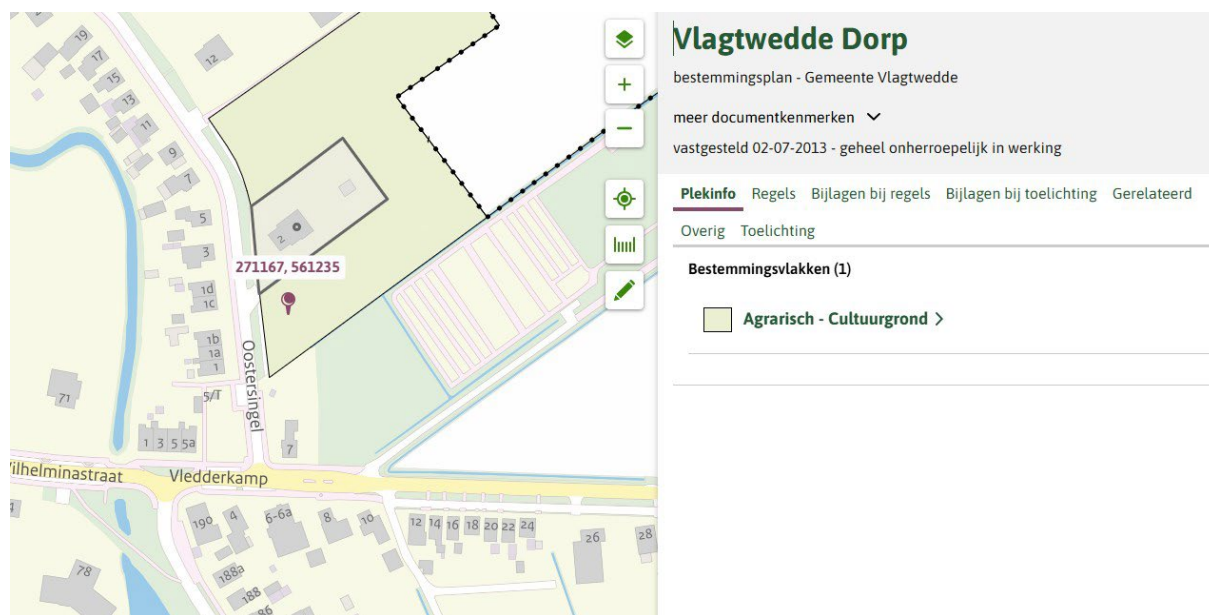
In de 18e eeuw werden de eerste gronden van de marke verdeeld, gevolgd door nog een deel in 1828. In 1882 volgde de rest. De gronden werden vervolgens ontgonnen, waarbij verschillende nieuwe gehuchten ontstonden, zoals Barlage, Hebrecht, Poldert, Stobben en Weite. Bij een grote ruilverkaveling tussen 1960 en 1976 werd het voormalige kleinschalige markegebied ten westen van Vlagtwedde volledig gerationaliseerd in grote egale blokken met rechte sloten en verharde wegen. Ook de Ruiten Aa ter plaatse werd gekanaliseerd, maar deze werd later weer gehermeanderd.

Bij de invoering van gemeentes op het platteland in 1811 werd Vlagtwedde een gemeente. In 1822 werd de oude gemeente samengevoegd met Bourtange tot een nieuwe gemeente Vlagtwedde. Het dorp was tot 1889 de hoofdplaats van deze gemeente. Omdat Sellingen echter meer centraal in de gemeente lag, is het gemeentehuis toen naar dat dorp verplaatst. In 2018 werd de gemeente opgeheven en is samengevoegd met de gemeente Bellingwedde waardoor de gemeente Westerwolde is ontstaan.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het dorp sterk uitgebreid met nieuwe woningen.

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Als basis voor het omgevingsplan geldt, binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde, het bestemmingsplan “Vlagtwedde-Dorp van de (voormalige) gemeente Vlagtwedde. Dit is vastgesteld op 2 juli 2013.



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

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

Daarnaast gelden de volgende bestemmingsplan op het onderhavige perceel:

1. 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 6”.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 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 maximaal te bebouwen oppervlakte van 425 m² toegestaan. Daarom is er op het perceel geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2. 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.

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 hier uit van een minimaal aantal parkeerplaatsen van 1,6 per vrijstaande woning en een maximum aantal van 2,4. Het perceel heeft voldoende grootte om dit maximale aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4. 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”.

2.2 Beoogde activiteiten

Initiatiefnemer is van plan om het projectgebied in te richten als woonperceel voor een vrijstaande woning. Gelet op de omringende bebouwing, bestaande uit woningen, en gelet op de geringe breedte is het perceel minder goed te bewerken met de steeds groter wordende landbouwmachines. Het verdient daarom de voorkeur om dit gedeelte van het perceel met woningbouw in te vullen.

Voorliggende motivering toont aan dat er geen ruimtelijke en milieukundige bezwaren zijn om op het voorste gedeelte van een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Vlagtwedde, sectie L, nr. 1755, een vrijstaande woning te realiseren die passend is binnen de functie “Wonen”.

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen hoe haar toekomst, op fysiek gebied, er uit gaat zien. Ten aanzien van wonen is in de omgevingsvisie opgenomen dat er de afgelopen jaren sprake is van een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar willen we als gemeente gehoor aan geven. We willen dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom kijken we naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen. We sturen op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Het toevoegen van 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. Ook wil de gemeente de doorstroming op de woningmarkt versterken. In totaal wil de gemeente dat er, tot het jaar 2030, 441 woningen worden gebouwd.

Wat betreft het dorp Vlagtwedde ziet de gemeente dat hier een inhaalslag moet worden gemaakt. Hier is ook een groter voorzieningenniveau dan in de meeste andere woonkernen. De woonvisie gaat tot het jaar 2030 uit van de bouw van 80-100 woningen in Vlagtwedde. De bouw van deze woning, in het wat hogere segment, kan daarbij zorgen voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt van de gemeente. Zowel wat betreft de kwantiteit als de kwaliteit past de bouw van de woning binnen het beleidskader 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 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.

4.1.3 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 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 3.126 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 midden in het dorp, tussen andere bebouwing in, en gezien de beperkte oppervlakte van het perceel 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.

3. Artikel 3.13 Instructieregel stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied

In dit artikel is opgenomen dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet kan voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In afwijking hiervan kan een stedelijke ontwikkeling wel plaatsvinden op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

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 Oostersingel gelegen en direct aansluitend aan beide zijden (en aan de overzijde) bevindt zich stedelijke bebouwing.

Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 3.13, 2^e lid van de POV.

4. Paragraaf 3.9.7 Transportroutes externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen een gebied waarop in de Omgevingsverordening aangewezen veiligheidszones van toepassing zijn. Dit zijn de veiligheidszones 2 en 4. De instructieregels behorende bij deze veiligheidszones zijn opgenomen in de artikelen 3.151 en 3.155.

Artikel 3.150: Instructieregel Veiligheidszone 2

Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 2 wordt:

- a. aandacht besteed aan het veiligheidsniveau in de zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare gebouwen; en
- b. rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 3.154 Instructieregel Veiligheidszone 4

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.

Woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen. Daarom dient op basis van artikel 3.152 en 3.156 aandacht te worden besteed aan het veiligheidsniveau ter plaatse. In paragraaf 6.12 wordt hier nader op ingegaan. Korte tijdshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan bovenstaande instructieregels.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het beleid van de provincie Groningen.

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 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 22z 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 4.1.4 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

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 een omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien in voldoende mate wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. 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.

Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de realisatie van één vrijstaande woning een parkeerbehoefte van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen (afgerond 2). De woning zal worden voorzien van een ruime oprijlaan waar deze parkeerbehoefte eenvoudig kan worden opgevangen.

Verkeersgeneratie en bereikbaarheid

De realisatie van één vrijstaande woning zal op deze locatie een verkeersgeneratie van 8,2 (afgerond 8) verkeersbewegingen met zich meebrengen. Een dergelijke kleine toevoeging van een aantal verkeersbewegingen zal in de praktijk niet of nauwelijks waarneembaar zijn. De woning zal worden ontsloten op de Oostersingel en is daarmee goed bereikbaar en toegankelijk. De Oostersingel heeft ruim voldoende capaciteit om dit veilig en eenvoudig te kunnen verwerken.

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.

Onderzoek

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:

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

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.

Haas

De haas kan niet worden uitgesloten en is nader onderzoek vereist. Voor het nader onderzoek naar de haas bestaat (nog) geen gestandaardiseerd protocol. Het onderzoek wordt daarom gebaseerd op basis van expert judgement van de ecologie van de soort. Voor het onderzoek naar de haas worden drie veldrondes uitgevoerd tijdens de rammeltijd van de haas, in de periode februari tot en met april, bij daglicht in de vroege ochtend- of late avonduren, waarbij gekeken wordt naar de aanwezigheid van sporen en naar het gedrag van eventueel aanwezige exemplaren zodat met voldoende zekerheid kan worden beoordeeld of de locatie in gebruik is als rust- of voortplantingsplaats door de haas.

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 soorten als amfibieën te verplaatsen naar geschikt gebied buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Zorgplicht

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

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief, met uitzondering van nader onderzoek naar de aanwezigheid van de haas, geen nadelige consequenties heeft voor (beschermd) 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. Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van significante depositie op Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is als **bijlage 2** bij deze motivering gevoegd.

Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig.

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

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat ter plaatse van het plangebied een geluidsniveau van 48 dB, ten gevolge van het wegverkeer, aanwezig is. Hierbij blijft het geluidsniveau beneden de standaardwaarde van 53 dB.

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 100 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.

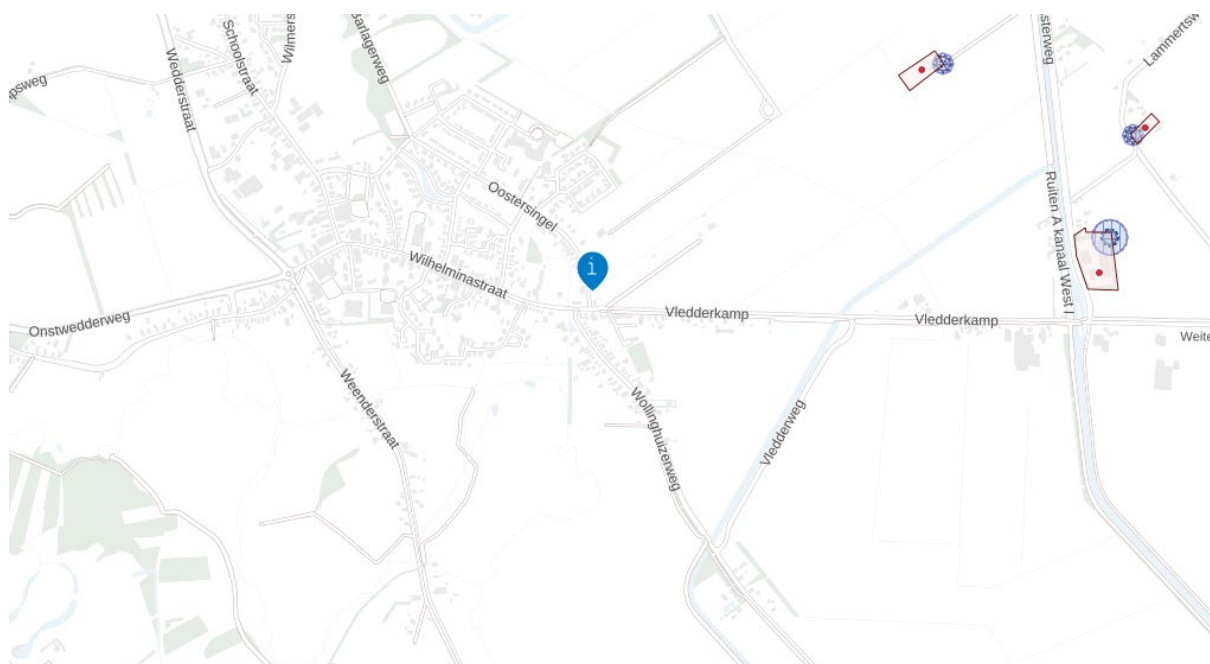
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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, met uitzondering van de in paragraaf 4.2.2 genoemde veiligheidszones, zich verder 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 Oostersingel tegenover 1

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

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) en het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (ontwerp 12 december 2023).

Toetsing

Het betreft een onbebouwd perceel, waarbij geen sprake is van bebouwing in de vorm van karakteristieke panden/monument.

Op grond van het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde heeft het werkingsgebied een “Waarde – Archeologie 6” dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat er voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, er alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overlegd 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.

Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie beneden 1000 m² blijven. Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Dit moet bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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 11461, d.d. 20 februari 2024). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er zich in de grond geen verontreinigingen bevinden. De milieuhygiënische

kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 3** 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 14 oktober 2025 heeft het waterschap een wateradvies verstrekt. Hieruit volgt dat er een compenserende waterberging van 35 m³ gerealiseerd moet worden. Deze compensatie kan worden gevonden door het water af te voeren op de naastgelegen sloot. Deze sloot is gedeeltelijk eigendom van initiatiefnemer. En is ongeveer 500 meter lang, daarna watert deze af op een sloot van het waterschap. In het grootste deel van het jaar staat de sloot droog. De opvang van het hemelwater zal dan ook niet tot wateroverlast leiden.

Het wateradvies is als **bijlage 4** 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 kostenverhaalvoorschriften 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 omwonenden geraadpleegd over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. De geraadpleegde omwonenden konden met het plan instemmen, waarbij één bewoner aangaf het plan liever niet uitgevoerd te zien, maar er anderzijds geen bezwaren tegen had.

In het kader van de afstemming met de mede-overheden hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen schriftelijk gereageerd op 10 november 2025. Hun opmerkingen betroffen enkele onvolkomenheden in de motivering van dit plan. Deze zijn verwerkt.

Vervolgens is het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is 1 zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in een nota zienswijze. Deze is als **bijlage 5** bij deze motivering gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot wijziging in dit tam-omgevingsplan. Op 3 februari 2026 is onderhavig TAM-omgevingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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 Stikstof onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Wateradvies

**Bijlage 5 Nota van beantwoording zienswijze 'TAM-Omgevingsplan
Westerwolde, Oostersingel tegenover 1**

REGELS

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nummer 1755 en is als nieuw hoofdstuk 22z opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22z van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22z' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22z' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.2 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z, “Westerwolde, Oostersingel tegenover 1”;

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde;

2.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.4 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z “Westerwolde, Oostersingel tegenover 1;

2.5 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nummer 1755 gedeeltelijk, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.TO2514-vs01.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

4.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Daar waar een gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

4.5 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in bijlage 1; met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat het bebouwingspercentage ten hoogste 50 % zal bedragen;

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen, tenzij sprake is van het verplaatsen van de voorgevel waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal tenminste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

7.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in artikel 7.1.
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd; logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

1. het bepaalde in lid 7.3. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruijnte, dan wel binnen de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 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.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. een verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de

volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m²;

- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (onder andere saneren), afplaggen, egaliseren, verlagen en ophogen van gronden;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- c. het dempen, graven, verdiepen of verbreden van watergangen en waterpartijen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden aan oevers en kaden;
- e. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- f. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. verlagingen van het grondwaterpeil.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen en ten behoeve van het treffen van maatregelen om de archeologische waarden in de bodem te behouden worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld of een oppervlakte kleiner dan 1000 m² beslaan.

8.3.3 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is 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.

8.3.4 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

8.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. een verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 382 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 20%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

10.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22z]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Oostersingel tegenover 1 van de gemeente Westerwolde.'

Bijlage 1 lijst aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit