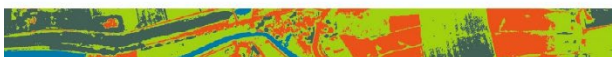


**TAM-omgevingsplan Westerwolde,
Wedderstraat 19**

17 december 2025 | Gemeente Westerwolde

NL.IMRO.1950.TO2516-on01



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Grauwe Gans 33
7827 SW EMMEN

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

MOTIVERING

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging werkingsgebied	5
1.3	Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	<i>Planvoornemen</i>	8
2.1	Bestaand activiteiten (huidige situatie)	8
2.2	Beoogde activiteiten (beoogde situatie)	9
3.	<i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3.1	Omgevingsvisie	11
3.2	Woonvisie 2025-2029	11
3.3	Welstandsnota	12
4.	<i>Regelanalyse en beleid</i>	13
4.1	Rijksbeleid en (instructie)regels	13
4.2	Provinciaal beleid en (instructie)regels	14
5.	<i>Hoe gaan we het regelen</i>	20
5.1	Uitwerking in de regels	20
5.2	Welke activiteiten worden toegestaan en waar	20
6.	<i>Gevolgen voor de fysieke leefomgeving</i>	22
6.1	M.e.r.-beoordeling	22
6.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
6.3	Duurzaamheid	23
6.4	Gezondheid	23
6.5	Verkeer en parkeren	24
6.6	Ecologie	24
6.7	Luchtkwaliteit	28
6.8	Geluid	29
6.9	Geur	31
6.10	Omgevingsveiligheid	32
6.11	Omgevingskwaliteit	34

6.12	Cultureel erfgoed: cultuur en archeologie.....	35
6.13	Bodem.....	35
6.14	Water.....	37
7	<i>Kostenverhaal / Nadeelcompensatie.....</i>	38
7.1	Kostenverhaal.....	38
7.2	Nadeelcompensatie.....	38
8	<i>Evaluatie.....</i>	40
9	<i>Participatie en keten.....</i>	41
	<i>Bijlagen</i>	42
	BIJLAGE I Ecologisch onderzoek (QuickScan)	43
	BIJLAGE II Stikstofberekening (bouw en gebruiksfase)	44
	BIJLAGE III Akoestisch onderzoek.....	45
	BIJLAGE IV Verkennend bodemonderzoek.....	46
	BIJLAGE V Watertoets.....	47
	BIJLAGE VI Uitnodiging participatiebijeenkomst	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanwege bedrijfsbeëindiging is initiatiefnemer voornemens om alle bestaande agrarische opstallen op het perceel aan de Wedderstraat 19 te Vlagtwedde (Veele) te slopen (ca. 1700m²). Het voorhuis (bedrijfswoning) blijft gehandhaafd. Op de vrijgekomen ruimte zullen meerdere (compensatie) woningen worden gebouwd. Het doel is om de bestaande bedrijfswoning te laten staan en drie extra woningen te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit, landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten.

De agrarische bestemming voor het adres Weddestraat 19 te Vlagtwedde zal wijzigen naar een woonbestemming.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Om de realisatie van een woning mogelijk te maken is onderhavige Tam-omgevingsplan nodig.



Figuur 1: huidige en mogelijke optie gewenste situatie

1.2 Ligging werkingsgebied

Het werkingsgebied is de locatie/geometrie waarop de regels in het omgevingsplan van toepassing zijn. Door annoteren wordt een werkingsgebied aan een artikel uit het omgevingsplan gekoppeld en wordt zichtbaar welke regels er gelden voor de gekozen locatie. Het werkingsgebied van onderhavig plan is gelegen in het buitengebied van Vlagtwedde, maar binnen de bebouwde kom van Veele en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nummers 1825 (alleen het voorste deel) en 569. Het werkingsgebied heeft een oppervlak van circa 5.450m². Het gebied ligt aan de doorgaande weg (Wedderstraat) van Vlagtwedde naar Wedde en wordt aan beide zijden omsloten door woningen. Aan de overkant van de weg is een loonbedrijf gevestigd te midden van woonpercelen.



Figuur 2: werkingsgebied

1.3 Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan

De gewenste ontwikkeling waar onderhavig plan op gebaseerd is, betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nummer 569 en een deel van nummer 1825. Voor deze percelen geldt het Omgevingsplan “Gemeente Westerwolde”.



Figuur 3: Uitsnede Omgevingsplan ter hoogte van het werkingsgebied “Wedderstraat 19” te Vlagtwedde.

Voor de vier reguliere woningen op deze locatie is gekeken naar de mogelijkheden binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan als verwoord in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016” (22 maart 2016). In dat bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Agrarisch – 2 met een functie-aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel”. Dit betekent dat de gronden primair bedoeld zijn voor agrarisch gebruik en dat de

aanwezige bebouwing binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch bouwperceel” voor het agrarisch bedrijf zijn bedoeld. Qua wonen is hier alleen een bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast geldt voor dit gebied de archeologische bestemming “Waarde – Archeologie 4” waar rekening mee gehouden moet worden in de planvorming. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

Aangezien deze gronden niet bestemd zijn voor reguliere woningen is realisatie van de gewenste woningen in strijd met de regels van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit Tam-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het werkingsgebied en het initiatief. Het beleid van de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan de beleidskaders van de mede-overheden en hoe dit plan wordt verwoord in het omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 gaat in op het kostenverhaal dat met het project is, vervolgens bevat hoofdstuk 8 de evaluatie van de motivering. Hoofdstuk 9, tenslotte, gaat in op de participatie en op het ketenoverleg.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaand activiteiten (huidige situatie)

historie

Veele is een klein dorp (circa 200 inwoners) en werd gesticht op een zandhoogte langs de Ruiten Aa. Veele behoorde tot het kerspel Vlagtwedde. De eerste tekenen van bewoning zijn een aantal graven met potten op de Westeresch uit de 7e of 8e eeuw.

De eerste aanduiding van bebouwing aan de Wedderstraat is te zien op een kaart die dateert uit 1918. Op latere kaarten blijft de woning steeds terugkomen, zij het met een variërende voetprint. Dit duidt erop dat de bebouwing in de loop der jaren veranderingen heeft ondergaan, onder andere door aanbouwen. Dit is duidelijk zichtbaar op de kaarten uit 1980 en 2020, waarop te zien is dat het oorspronkelijke erf in verschillende fasen is uitgebreid.



Figuur 4: Kaarten uit respectievelijk 1918, 1980 en 2020 (Topotijdreis)

Tot 2004 stond er aan de zuidkant van het huidige woonhuis een tweede woonboerderij. Deze boerderij maakte deel uit van het erf maar is in dat jaar gesloopt. Het erf wordt ontsloten door twee inritten: een representatieve 'schoon' inrit, bedoeld voor bezoekers en bewoners, en een functionele 'werk' inrit, die voornamelijk wordt gebruikt voor agrarische activiteiten. Aan de zuid- en westkant wordt het erf omringd door een bomensingel met onderbeplanting. Deze groenstructuur draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het erf en biedt bescherming tegen wind en inkijk. In 1993 is er achter op het erf een silo gebouwd voor de opslag van mest.

Opmerkelijk is het hoogteverschil van dit perceel, omdat het erf aanzienlijk hoger ligt dan het omliggende landschap. Deze ophoging is consequent doorgevoerd over het gehele erf. De naastgelegen landbouwgrond, dat op +2,50 meter NAP ligt, bevindt zich op een aanzienlijk lager niveau dan het erf zelf.

Het perceel in de huidige situatie bestaat uit de woonboerderij (bedrijfswoning) en een vijftal opstallen en silo. Het erf wordt aan de zuidwest kant (achterkant) omringd door een boommantel.



Figuur 5: huidige inrichting Wedderstraat 19



Figuur 6: Huidig aanzicht perceel vanaf Wedderweg

2.2 Beoogde activiteiten (beoogde situatie)

Het doel is om het perceel aan de Wedderstraat 19 in te richten als woonperceel met vier reguliere woningen. De initiatiefnemer is voornemens om de vijf opstallen te verwijderen van het achtererf en ook de silo zal wijken. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een nieuwe invulling. Het perceel ligt te midden van bestaande bebouwing in het dorpje Veele, gelegen in het buitengebied van Vlagtwedde. Op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is het mogelijk om woningen te realiseren in de plaats van de vrijkomende agrarische bebouwing.

Het plan is om de bedrijfswoning te laten staan en daarnaast nog drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren op ruime percelen (variërend van circa 1.100m² tot circa 1.400m²).



Figuur 7: overzicht mogelijke invulling opties van de vier woonkavels

Het type woning zal, binnen de kaders van de regels van dit plan, nog nader worden bepaald. Maar in ieder geval geldt voor elke nieuwe situatie dat:

- de bewoners per huishouden twee parkeerplaatsen hebben op eigen erf.
- de bomen op het gehele erf behouden blijven.
- de boomsingel behouden blijft en deze wordt aangevuld naar de noordelijke kant van het erf.
- de waterloop behouden blijft .
- eventuele verwijdering van onderbeplanting in de singel mogelijk is t.b.v. uitzicht naar het achterliggende landschap.
- erfafscheidingen vorm worden gegeven met lage heggen.

Bij de nog te ontwikkelen bebouwing wordt rekening gehouden met het zicht vanuit het omringende landschap door het aanzienlijke hoogteverschil van het erf ten opzichte van het omliggende landschap (landbouwgrond ligt aanzienlijk lager dan het huidige erf).

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 wil de gemeente gehoor aan geven. Wonen in Westerwolde moet aantrekkelijk blijven. Daarom wordt gekeken 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. De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is.

Het toevoegen van vier reguliere woningen aan de woningmarkt past hiermee binnen het beleid van de omgevingsvisie. De drie nieuwe woningen zullen zo veel als mogelijk energieneutraal worden gebouwd.

3.2 Woonvisie 2025-2029

In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar.

De gemeente Westerwolde wil overal mogelijkheden op een passende schaal. In de hele gemeente, in alle dorpen en daarbuiten, wordt ruimte gegeven aan ontwikkelingen. Alles op een maat en schaal die aansluit bij het gebied.

In en om de woonkernen, in kleine kernen en het buitengebied wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen. Naar maat en schaal van de plek. Hoe meer het landschap of de cultuurhistorie verbonden is aan ontwikkelingen, hoe meer dat vraagt om maatwerk en extra zorgvuldig afwegen. Om onze aanpak te laten aansluiten bij de kenmerken van dorp, kern of buurtschap, wordt er gewerkt met een kernen typologie. Deze is gebaseerd op het voorzieningenniveau en het aantal inwoners, en bestaat uit vier soorten kernen.

Vlagtwedde is een woonkern, maar Veele valt onder een buurtschap in het buitengebied. Over woningbouw in buurtschappen en het buitengebied is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente zuinig is op het buitengebied en hier alleen onder voorwaarden meewerkt aan initiatieven. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden:

1. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van woningsplitsing.
In Westerwolde staan meerdere karakteristieke en monumentale panden. Deze bijzondere panden wil de gemeente behouden. Woningssplitsing wordt dan ook (onder voorwaarden) toegestaan voor karakteristieke en monumentale panden, ook wanneer deze in het buitengebied staan.
2. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van de Ruimte-voor-ruimte-regeling.
De provinciale Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om woningbouw te realiseren ter compensatie van de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing van een bepaalde omvang. Dit levert ook een landschappelijke kwaliteitswinst op.
3. Woningen toevoegen in bebouwingslinten of clusters van bebouwing.
De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden kleinschalige nieuwbouw toe te staan op een open plek, ter afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer het

bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken en door nieuwbouw wordt hersteld.

4. Woningen toevoegen binnen de grenzen van de provinciale verordening.
De provinciale verordening biedt in sommige gevallen mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen buurtschappen. In deze gevallen wordt maatwerk toegepast.
5. Woningen toevoegen in het buitengebied, aansluitend aan het stedelijk gebied.
Als duidelijk te onderbouwen is dat de binnendorpse mogelijkheden structureel tekort schieten, is buitendorps toevoegen een overweging, zoals vastgelegd in de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Een buitendorpse verkenning kan ook te maken hebben met een hoge waarde van groene, open ruimten binnen de kern..

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerwolde, maar sluit direct aan op bij stedelijk gebied. Door de sloop van agrarische bebouwing is er in het kader van de “Ruimte-voor-Ruimte-regeling” de mogelijkheid om hiervoor woningen terug te bouwen. Daarnaast is er ook door de aansluiting op ‘stedelijk gebied’ de mogelijkheid om woningen toe te voegen

Conclusie

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte voor de bouw van drie extra woningen. Het betreft een kleinschalige toevoeging binnen bebouwd gebied. Er is sprake van zowel woningen toevoegen op basis van de “Ruimte-voor- Ruimte -regeling” als woningen toevoegen aansluitend aan stedelijk gebied.

3.3 Welstandsnota

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

4. Regelanalyse en beleid

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

4.1 Rijksbeleid en (instructie)regels

4.1.1 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 weliswaar in het realiseren van drie extra woningen in het buitengebied, maar doordat de huidige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is er per saldo sprake van afname van bebouwing in het buitengebied. De woningen zijn passend en aansluitend in het straatbeeld. Dit past binnen de huidige vraag naar meer woningen en komt overeen met de prioriteiten van de NOVI.

4.1.3 Instructieregels Rijk

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Deze onderwerpen komen in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing aan de orde.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In paragraaf 6.2 van deze onderbouwing zal deze ladder verder worden uitgewerkt.

4.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels

De provincie Groningen heeft een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

4.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2024) 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, deze thema's zijn:

- Leefbaarheid,
- Circulaire Economie,
- Gaswinning,
- Waddengebied,
- Energietransitie en Erfgoed en
- Ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van drie extra woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Over wonen is in de omgevingsvisie het volgende verwoord over wonen en de woningvoorraad (paragraaf 12.2 van de omgevingsvisie):

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. Wij willen 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.

Ze zien hierbij voor zichzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stellen 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 zijn zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijmt' vast te stellen. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.4).

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit TAM-omgevingsplan is de geconsolideerde versie van 23 november 2024 toegepast.

Het werkingsgebied is gelegen in het buitengebied, maar wel aansluitend op stedelijk gebied.



Figuur 8: ligging werkingsgebied ten opzichte van stedelijk gebied (oranje-deel) volgens de Omgevingsverordening provincie Groningen

Voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is artikel 3.7 “Instructieregel inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied” van toepassing:

Een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied en voorziet in wijziging van de functies of van de regels voor het gebruik van de grond biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en gevolgen voor de fysieke leefomgeving inzicht in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling in de directe en in de ruimere omgeving;
- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden als gevolg van de ontwikkeling te salderen of compenseren; en
- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

De huidige boerderijwoning (voormalige bedrijfswoning) blijft behouden. In verband hiermee is ook artikel 3.16 van de Omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 3.16 Instructieregel gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:

- a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;

Reactie: het hoofdgebouw, de voormalige boerderijwoning blijft behouden en verkrijgt middels dit plan een woonfunctie.

- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;

Reactie: er zijn geen plannen om de huidige woning af te breken of te verbouwen. De huidige situatie blijft dus in stand. Bovendien is ten behoeve van de gehele

ontwikkeling een kavelpaspoort opgesteld dat als bijlage 2 bij de regels van dit plan is gevoegd.

- c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;

Reactie: als bijlage 1 bij de regels is een lijst toegevoegd waarin de toelaatbare activiteiten zijn opgenomen. Deze zijn passend binnen de woonfunctie.

- d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
- e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.

Reactie: deze regels zijn in dit plan opgenomen.

2. De regels, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

Reactie: in paragraaf 3.2 is de motivering hiervan opgenomen.

Verder komt in artikel 3.19 de Instructieregel voor de ruimte voor ruimte regeling aan bod, waar de bouw van (een) woning(en) ter compensatie van afbraak van voor hergebruik niet geschikt te maken bebouwing. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het bouwen van een woning voor zover het gaat over:

- a. één woning ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing;
- b. twee woningen ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing; of
- c. drie woningen ter compensatie van de afbraak van 3750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing.

Op basis van deze Ruimte voor Ruimte regeling is het mogelijk om bij de sloop van circa 1700m² aan agrarische bebouwing één woning terug te bouwen in het buitengebied. De huidige agrarische bebouwing is dusdanig verouderd dat deze niet geschikt is voor hergebruik of hiervoor tegen aannemelijke kosten geschikt te maken.

Daarnaast biedt de provinciale verordening nog een mogelijkheid voor woningbouw aansluitend op stedelijk gebied. Dit is geregeld in Artikel 3.13 "Instructieregel stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied":

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied kan niet voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
2. In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken 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 onderhavig plan is sprake van het toevoegen van woningen, waarvan één extra woning mogelijk is op basis van de “Ruimte-voor-Ruimte regeling” en twee extra woningen middels artikel 3.13 van de omgevingsverordening (aansluiting op bestaand stedelijk gebied opnieuw inrichten van een bebouwd gebied). In de directe omgeving van het werkingsgebied zijn geen andere geschikte plekken aanwezig om aan deze woningvraag te kunnen voldoen. Daarom biedt het opruimen van de agrarische bebouwing een goede kans hier woningen te realiseren.

Verder gelden volgens de verordening nog de volgende gebiedsaanwijzingen voor het werkingsgebied aan de Wedderstraat 19:

- Aandachtgebieden voor stilte en duisternis
In de artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 Zijn instructieregels opgenomen voor aandachtsgebieden stilte en duisternis.
 - 3.77: Gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis *rekening gehouden met de stilte en duisternis*.
 - 3.78: Een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis voorziet erin om in geval van milieubelastende activiteiten met een - potentieel - significante lichtemissie een verplichting op te leggen tot het opstellen van een lichtplan.
 - Artikel 3.79: Gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis rekening gehouden met cumulatieve van geluidbelasting.
De drie woningen zullen een beperkte invloed hebben op de stilte en duisternis, mede gezien dat er eerst agrarische bebouwing was, welke ook licht en geluid voortbracht.
- Besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde (artikel 3.94)
De afwisseling en het contrast tussen de open en besloten gebieden draagt bij aan de diversiteit van het landschap. De provincie beschermt de openheid en beslotenheid van het landschap. De gebieden met een waardevol besloten en/of kleinschalig open karakter wordt veelal gevormd door de aanwezigheid van bosjes, houtsingels, houtwallen en (meidoorn)hagen.
De provincie vraagt aan gemeenten om in hun ruimtelijke activiteiten en plannen deze waarden te beschermen. Ter bescherming van de (kleinschalige) openheid, beslotenheid en houtsingelstructuur zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.13). De provincie stimuleert het herstel en de versterking van de karakteristieke beplanting, zoals houtsingels en meidoornhagen met subsidies via het Programma Landelijk Gebied.
Door de realisatie van de drie woningen in de plaats van agrarische bebouwing verandert het karakter qua besloten en kleinschaligheid van het gebied niet. In de regels is van dit plan zijn voorwaarden opgenomen over de bescherming van bovengenoemde elementen.
- leefgebieden akkervogels
Een Omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden akkervogels, stelt regels waarmee wordt 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, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd.

Bij onderhavig plan worden de woningen gerealiseerd op reeds verhard (en bebouwd) terrein. Het leefgebied van de vogels zal door dit voornemen niet worden verkleind.

- Veiligheidszones 2 en 4

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

De functiewijziging heeft hiervoor positieve gevolgen. Door het 'wegbestemmen' van de agrarische activiteiten zal het risico op branden en explosies afnemen. De nieuwe functie, wonen, is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden per woning. Het aantal kwetsbare personen zal hierdoor niet wezenlijk toenemen.

Conclusie

Bij de realisatie van de drie extra woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, worden de instructieregels van de provincie in acht genomen en worden deze niet geschaad.

5. Hoe gaan we het regelen

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

5.1 Uitwerking in de regels

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie 2016' (gemeente Westerwolde, vastgesteld 22 maart 2016), 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 22ab 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. Voor dit projectgebied gelden de functies "Agrarisch – 2" en "Wonen".
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. Onderhavig TAM-omgevingsplan beoogt zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

- **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht**
In TAM-omgevingsplannen zijn bepalingen opgenomen voor het overgangsrecht.
- **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 van het werkingsgebied die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Met de Omgevingswet komen alle aspecten van de fysieke leefomgeving samen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde ontwikkeling..

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

De realisatie van woningen behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Het voorliggend plan voorziet slechts in de realisatie van drie woningen, hetgeen niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject valt. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing

Het project is wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om drie extra woningen. Deze woningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij onderhavig plan is er sprake van het toevoegen van drie woningen en is er op basis van die regel geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is hier niet nodig.

6.3 Duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet 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 het projectgebied 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 woningen 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 hierna (van dit hoofdstuk) nader behandeld.

Er wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid in de planvorming. Uit onderstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenen initiatief en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

6.5 Verkeer en parkeren

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

Toetsing verkeer

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

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt) ten behoeve van wonen, maar het (zware, grote en brede) verkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf valt weg door het voorgenen initiatief.

Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Uitgangspunt is dat de nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor de reeds aanwezige functies in het gebied. De woningen zullen een ontsluiting krijgen via twee toegangswegen op de Wedderstraat: één voor de twee achterste woningen en één voor de twee voorste woningen. Het aantal ontsluitingen op de Wedderstraat blijft daarmee gelijk. Daarnaast zijn de vier woningen ook met de fiets en te voet bereikbaar vanaf de Wedderstraat. De woningen zijn vanaf de Wedderstraat dan ook goed bereikbaar.

Toetsing parkeren

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

6.6 Ecologie

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

Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden (Informatiepunt Leefomgeving, 2023). Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd.

6.6.1 gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,2 kilometer van het werkingsgebied. Het betreft Natura 2000-gebied Liefthinsbroek. 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 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten.

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

6.6.2 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.

6.6.3 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.

Toetsing

gebiedsbescherming

Het werkingsgebied is geen onderdeel van een Natura 200-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Liefthinsbroek" is gelegen op circa 4 kilometer van het perceel aan de Wedderstraat 19. 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 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn geen negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten. Dit geldt tevens voor effecten die op grotere afstand voor externe werking kunnen zorgen, zoals stikstofuitstoot. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied is eveneens "Liefthinsbroek". In eerste instantie wordt er geen negatief effect rondom stikstofdepositie verwacht. Middels een AERIUS-calculatie (zie paragraaf 6.6.4) wordt dit inzichtelijk gemaakt.

De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen op circa 370 m ten noordwesten van het werkingsgebied. Negatief effect omtrent provinciaal beschermde natuurgebieden is niet aan de orde.

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 buiten de 'bebouwingscontour houtkap' valt, kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantplicht.

Soortenbescherming

Middels een ecologisch onderzoek, uitgevoerd door Successie Natuurcollectief (d.d. 10 juni 2025, zie **Bijlage I**), is het voorgenomen initiatief (sloop bestaande agrarische bebouwing en realisatie nieuwe woningen) getoetst aan Europees en nationaal beschermde soorten. 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.

- **Broedvogels**

Ondanks de aanwezigheid van huismussen werden er geen nesten/verblijfplaatsen aangetroffen in de opstallen. Er wordt geadviseerd om in de directe omgeving huismuskasten van duurzame kwaliteit (houtbeton) op te hangen. Bij voorkeur aan de woning. Dit kan ervoor zorgen dat huismussen ter plaatse blijven broeden. Ondanks de aanwezigheid van nesten van de boerenzwaluw worden deze niet als essentieel beschouwd vanwege voldoende uitwijkmogelijkheden naar een nabijgelegen vergelijkbare locatie waar het agrarische bedrijf naartoe verhuisd en daarnaast uitwijkmogelijkheden naar andere agrarische bedrijven in de ruime omgeving van het plangebied.

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 invloedsfeer van de werkzaamheden.

Conclusie

In de onderstaande tabel zijn de aanbevelingen opgenomen voor de te nemen vervolgstappen.

Onderdelen Omgevingswet	Vervolgstappen
Beschermde natuurgebieden	
Natura 2000	Indien nog niet bekend, wordt het aangeraden om contact op te nemen met provincie Groningen of er middels een AERIUS-calculatie zichtbaar dient te worden gemaakt of het planvoornemen al dan niet negatief effect heeft op Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen.
Provinciaal beschermde (natuur) gebieden	Geen vervolgstappen vereist.
Beschermde houtopstanden	Geen vervolgstappen vereist.
Soortenbescherming	
Vleermuizen	Zowel tijdens de realisatiefase als in de nieuwe situatie dient verstrooiing van licht naar de omgeving te worden voorkomen/beperkt om verstoring van vleermuizen te voorkomen.
Jaarrond beschermde nesten	Ondanks de aanwezigheid van huismussen werden er geen nesten aangetroffen in de opstallen. Het wordt geadviseerd om in de directe omgeving huismuskasten van duurzame kwaliteit (houtbeton) op te hangen aan met name de woning om huismussen te behouden.
Niet jaarrond beschermde nesten	Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Bij voorkeur wordt er buiten het 'vogelbroedseizoen' (grootweg mrt. t/m juli) met de werkzaamheden gestart. Mocht men toch werkzaamheden in deze periode willen verrichten dan kan in overleg met een deskundige op het gebied van broedvogels worden bepaald wat de mogelijkheden zijn betreffende de doorgang van de werkzaamheden en de eventuele manier van uitvoering.
Algemene(re) voorkomende soorten	De (specifieke) zorgplicht houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren (b.v. werken in één richting) waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Tabel 1: Overzicht vervolgstappen

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

Zorgplicht

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

6.6.4 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 woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Om na te gaan of er in dit geval sprake is van stikstofuitstoot heeft JBB Adviesbureau een

stikstofberekening opgesteld. Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van significante depositie op Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is als **bijlage II** bij deze motivering gevoegd.

Er is voor de realisatie van de gewenste drie extra woningen in het projectgebied geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

6.7 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

Voor de realisatie van vrijstaande woningen in het buitengebied geldt (volgens de CROW-publicatie 744) een norm van minimaal 7,8 tot maximaal 8,6 verplaatsingen per weekdaggemiddelde. De realisatie van de gewenste drie extra woningen betekent dan een toename van 23,4 tot 25,8 verplaatsingen per weekdaggemiddelde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25,8
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 9: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van de drie extra woningen op de luchtkwaliteit, GCN2023

Een toename van drie woningen behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen. Dit blijkt zowel uit bovenstaande figuur als uit de standaardactiviteiten die 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 de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning en worden er drie extra woningen gerealiseerd. Deze krijgen een directe ontsluiting danwel middels een ontsluitingsweg op de Wedderstraat. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.8 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).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen 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).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). 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 van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Standaardwaarden en grenswaarden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden (artikel 5.78t) en grenswaarden (artikel 578u) voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

Standaardwaarden (hoofregel toelaten van geluidgevoelig gebouw)

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in de volgende tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}

Tabel 2: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Grenswaarde (overschrijding standaardwaarde)

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in onderstaande tabel, als:

- geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	65 L _{den}
Industrieterreinen	55 L _{den} 45 L _{night}

Tabel 3: Grenswaarde geluidgevoelige gebouwen

Toetsing

Het akoestisch onderzoek is verricht door Ingenieursbureau Spreen. Het onderzoek is vervat in het document met nummer 20252356 d.d. 31 oktober 2025.

De te realiseren woningen zijn aan te merken als nieuwe geluidsgevoelig objecten zodat er een akoestisch onderzoek nodig is. De woningen liggen binnen het geluidaandachtsgebied van de Wedderstraat. Daarom zijn in dit onderzoek de geluidbelastingen ten gevolge van deze weg op de woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de Omgevingswet.

De woningen liggen tevens binnen de geluidzone (250 m) van de provinciale weg N368. Deze provinciale weg betreft volgens artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Drenthe 2023 een aangewezen weg voor Geluid Productie Plafonds (GPP's).

Voor deze weg zijn echter nog geen GPP's vastgesteld. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder. Dit staat in artikel 3.5 van de aanvullingswet geluid. Daarom zijn in het akoestisch onderzoek de geluidsbelastingen ten gevolge van de provinciale weg N368 getoetst aan de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt ten hoogste $L_{den} = 52$ dB, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg N368 bedraagt ten hoogste $L_{den} = 39$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat wordt voldaan aan de standaardwaarde is het geluid aanvaardbaar en is vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen dit tam-omgevingsplan beoogt mogelijk te maken.

Industrie/landbouw

Aan de andere kant van de weg, op circa 20 meter van de bestaande (bedrijfs) woning bevindt zich een loonbedrijf. Voor een loonbedrijf met een b.o. > 500 m² geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid in een gemengd woongebied. Gezien deze afstand en de ligging van reeds meer woonbestemmingen (dichter) bij dit loonbedrijf, vormt deze geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geur is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen dit plan mogelijk maakt.

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

6.9 Geur

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

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

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);

- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

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

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

Toetsing

Dit plan maakt geen inrichtingen mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Wel worden er drie woningen bijgebouwd en wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Deze woningen zijn geurgevoelig. Binnen een straal van 100 meter vanaf het werkingsgebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Wel ligt er aan de andere kant van de weg, op circa 20 meter van de bestaande (bedrijfs) woning een loonbedrijf. Voor een loonbedrijf met een b.o. > 500 m² geldt een richtafstand van 10 meter voor geur in een (gemengd) woongebied. Gezien deze afstand en de ligging van reeds meer woonbestemmingen (dichter) bij dit loonbedrijf, vormt deze geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geur is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen dit plan mogelijk maakt.

6.10 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 Omgevingswet 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 belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook 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, met uitzondering van de in paragraaf 4.2.2 genoemde veiligheidszones, zich geen risicovolle inrichtingen/activiteiten, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het dichtstbijzijnde is een risicovolle inrichting (zwembad) op circa 812 meter van het werkingsgebied en heeft geen invloed op het werkingsgebied.



Figuur 10 Uitsnede Risicokaart ter hoogte van het werkingsgebied aan de Wedderstraat 19.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.11 Omgevingskwaliteit

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

Het erf ligt in welstandsgebied 1. Wonen in historisch landschap. Bij voorkeur wordt een architect betrokken bij het vertalen van de spelregels in een ontwerp.

Plaatsing

-Haaks op de hoofdontsluitingsweg of parallel met de zijerfgrens.

Hoofdvorm

- Rechthoekige vorm.
- Zadelkap of wolfseind dak.
- Geen secundaire toevoegingen, zoals dakkapellen, erkers of andere aan- en opbouw.
- 1 tot 1,5 lagen plus een kap.
- Bij meerdere schuurwoningen dezelfde uitstraling.
- Nok hoogte op maximaal 8 meter.

Aanzicht

-Verticaal geklede gevel.

Detailering

-Sober en doelmatig passend bij een schuur.

Kleuren en opmaak

-Rode Groninger baksteen of houtgevel. Kap van rode of donkere (matte) dakpannen of van golfplaten. Hout heeft een naturel of donkere kleur.

6.12 Cultureel erfgoed: cultuur en archeologie

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, (voorbeschermde) 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 agrarisch perceel met bebouwing. De te slopen agrarische bebouwing betreft geen cultureel erfgoed en ook de bedrijfswoning die blijft staan is geen karakteristiek pand dan wel monument. Er is dan ook geen sprake van karakteristieke panden/monument waar rekening mee gehouden moet worden bij de planvorming.

Volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde heeft het werkingsgebied een “Waarde – Archeologie 4” dubbelbestemming. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden. Volgens artikel 6.3 geldt voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² 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:

- de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Deze onderzoeksplicht geldt echter niet (art 6.2.3) indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De te realiseren woningen komen op de plaats van reeds bestaande bebouwing en verharding. Dit betekent dat de grond daar al is geroerd. Archeologisch onderzoek is dan ook 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 een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.13 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 11555, d.d. 2 december 2025)*. Het verkennend onderzoek, bijgevoegd als **bijlage IV** bij deze motivering, heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de druplagen een verontreiniging met asbest is aangetroffen (totaal ongeveer 10 m³). Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de dieselolietank is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “verdacht”, waarbij een verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese is wenselijk. Een nader onderzoek achten wij niet noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de druplagen is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “verdacht”, waarbij een verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese is niet wenselijk. Een nader onderzoek achten wij niet noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het overige terrein is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “niet-verdacht”, waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese is niet wenselijk. Een nader onderzoek achten wij niet noodzakelijk.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw: voorafgaand aan de sloop van de opstallen dient de verontreiniging met asbest te worden gesaneerd door een BRL7000 erkende aannemer.

6.14 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

De realisatie van de drie extra woningen betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de toename van verhard oppervlak van invloed is op de waterhuishouding in dit gebied. Op 6 oktober 2025 is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de zogenaamde “korte procedure” wordt toegepast. Het wateradvies is als **bijlage V** bij deze onderbouwing gevoegd.

7 Kostenverhaal / Nadeelcompensatie

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

7.1 Kostenverhaal

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

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

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

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 - i. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 - ii. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via 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.

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

Toetsing

In dit geval is sprake van vier woningen met een woonfunctie waarvan drie nieuwe gebouwen en een omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De gemeente zal daarom een kostenverhaalovereenkomst met initiatiefnemers sluiten.

7.2 Nadeelcompensatie

De mogelijkheden van nadeelcompensatie op basis van een besluit dat valt onder de Omgevingswet is te vinden in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Hier staat een lijst met schadezaken. Deze lijst is limitatief bedoeld. Dat wil zeggen: nadeelcompensatie kan op grond van afdeling 15.1 Ow alleen worden verkregen voor zover de schade is veroorzaakt door een besluit of een maatregel op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow.

Daarnaast is die lijst exclusief bedoeld. Dit betekent dat wanneer schade wordt veroorzaakt door een op grond van de Omgevingswet genomen besluit en dit besluit niet op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow

staat, géén nadeelcompensatie kan worden verkregen. Noch op grond van de Omgevingswet, noch langs een andere weg (bijvoorbeeld die van titel 4.5 Awb).

8 Evaluatie

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 en 4 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 6 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.

.

9 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.

Afstemmingsreactie provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per brief d.d. 19 november 2025 op het plan gereageerd. De opmerkingen hebben betrekking op de juiste toepassing van de artikelen uit de provinciale omgevingsverordening en op het toevoegen van veiligheidszone 4 welke ook op het werkingsgebied van toepassing is. Ook is met toepassing van artikel 3.94 van de provinciale omgevingsverordening een regel in dit plan opgenomen die het kappen of rooien van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen, anders dan ten behoeve van normaal onderhoud, verbiedt.

Daarnaast is in de regels van dit plan een verbod opgenomen voor de opslag van materialen en goederen die niet binnen de woonfunctie passen.

Tenslotte moet er aandacht zijn voor de uitwijkmogelijkheden voor boerenwaluwen. Hieraan wordt bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen aandacht besteed.

Participatie

Initiatiefnemers hebben de naaste omwonenden geraadpleegd over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. Zij hebben hiertoe op 8 maart 2025 een bijeenkomst belegd op het perceel Wedderstraat 19. Hierbij waren ongeveer 30 personen aanwezig. Alle aanwezigen stonden positief ten aanzien van de planvorming. Enkelen vonden het jammer dat het agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan. Dit ondanks dat er in de nieuwe situatie minder vervoersbewegingen zullen zijn en ondanks de "overlast" die een agrarisch bedrijf met zich mee kan brengen.

De uitnodiging voor de genoemde bijeenkomst is als **bijlage VI** bij deze onderbouwing gevoegd.

Bijlagen

BIJLAGE I Ecologisch onderzoek (QuickScan)

BIJLAGE II Stikstofberekening (bouw en gebruiksfase)

BIJLAGE III Akoestisch onderzoek

BIJLAGE IV Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE V Watertoets

BIJLAGE VI Uitnodiging participatiebijeenkomst