

**BOPA-onderbouwing bouw woning  
naast Wollinghuizerweg 50 te  
Vlagtwedde (Jipsinghuizen) (gemeente  
Westerwolde).**

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:

RB 30.350

April 2025

5.1.2e

## Inhoudsopgave

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                          | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                                            | 4         |
| 1.2 Ligging plangebied.....                                                    | 4         |
| 1.3 Procedure.....                                                             | 5         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                           | 6         |
| <b>2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING .....</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie .....                                                     | 7         |
| 2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie.....                                 | 7         |
| 2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan.....                      | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie.....                                                  | 12        |
| 2.2.1 Ontwikkeling.....                                                        | 12        |
| 2.2.2 Bouw- en gebruiksregels voor de te bouwen woningen.....                  | 13        |
| 2.2.3 Strijdigheden omgevingsplan.....                                         | 14        |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE.....</b>                                         | <b>15</b> |
| 3.1 Hoe was de voorbereiding .....                                             | 15        |
| 3.2 Wat vindt de omgeving .....                                                | 15        |
| 3.3 Wat vinden de andere ketenpartners.....                                    | 15        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER .....</b>                                        | <b>16</b> |
| 4.1 Rijksbeleid .....                                                          | 16        |
| 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                    | 16        |
| 4.2 Provinciaal beleid.....                                                    | 17        |
| 4.2.1 Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)<br>17 |           |
| 4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV).....                              | 18        |
| 4.2.3 Kaartenviewer provinciale omgevingsverordening .....                     | 21        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid .....                                                  | 22        |
| 4.3.1 Woonvisie 2025 - 2029.....                                               | 22        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING .....</b>               | <b>23</b> |
| 5.1 M.e.r.-beoordeling.....                                                    | 23        |
| 5.1.1 Wettelijk kader.....                                                     | 23        |
| 5.1.2 Toetsing.....                                                            | 23        |
| 5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                 | 23        |
| 5.2.1 Wettelijk kader.....                                                     | 23        |
| 5.2.2 Toetsing.....                                                            | 24        |
| 5.3 Duurzaamheid .....                                                         | 24        |
| 5.3.1 Wettelijk kader.....                                                     | 24        |
| 5.3.2 Toetsing.....                                                            | 24        |
| 5.4 Gezondheid .....                                                           | 25        |
| 5.4.1 Wettelijk kader.....                                                     | 25        |
| 5.4.2 Toetsing.....                                                            | 25        |
| 5.5 Verkeer en parkeren .....                                                  | 25        |
| 5.5.1 Wettelijk kader.....                                                     | 25        |
| 5.5.2 Toetsing.....                                                            | 25        |
| 5.6 Ecologie : soortenbescherming .....                                        | 26        |
| 5.6.1 Wettelijk kader.....                                                     | 26        |
| 5.6.2 Toetsing.....                                                            | 26        |

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7      | Ecologie : gebiedsbescherming.....                                       | 27        |
| 5.7.1    | Wettelijk kader.....                                                     | 27        |
| 5.7.2    | Toetsing.....                                                            | 27        |
| 5.8      | Luchtkwaliteit.....                                                      | 28        |
| 5.8.1    | Wettelijk kader.....                                                     | 28        |
| 5.8.2    | Toetsing.....                                                            | 28        |
| 5.9      | Geluid.....                                                              | 29        |
| 5.9.1    | Wettelijk kader.....                                                     | 29        |
| 5.9.2    | Toetsing.....                                                            | 30        |
| 5.10     | Geur.....                                                                | 30        |
| 5.10.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 30        |
| 5.10.2   | Toetsing.....                                                            | 31        |
| 5.11     | Omgevingsveiligheid.....                                                 | 32        |
| 5.11.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 32        |
| 5.11.2   | Toetsing.....                                                            | 33        |
| 5.11.3   | Inrichting en ontwikkeling.....                                          | 34        |
| 5.12     | Trilling.....                                                            | 35        |
| 5.12.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 35        |
| 5.12.2   | Toetsing.....                                                            | 35        |
| 5.13     | Windhinder.....                                                          | 35        |
| 5.13.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 35        |
| 5.13.2   | Toetsing.....                                                            | 36        |
| 5.14     | Omgevingskwaliteit (welstand).....                                       | 36        |
| 5.14.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 36        |
| 5.14.2   | Toetsing.....                                                            | 36        |
| 5.15     | Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie).....                  | 37        |
| 5.15.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 37        |
| 5.15.2   | Toetsing.....                                                            | 37        |
| 5.16     | Bodem.....                                                               | 39        |
| 5.16.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 39        |
| 5.16.2   | Toetsing.....                                                            | 39        |
| 5.17     | Water.....                                                               | 40        |
| 5.17.1   | Wettelijk kader.....                                                     | 40        |
| 5.17.2   | Toetsing.....                                                            | 41        |
| <b>6</b> | <b>HOOFDSTUK FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....</b>                         | <b>43</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                                         | 43        |
| 6.2      | Kostenverhaal.....                                                       | 43        |
| <b>7</b> | <b>HOOFDSTUK 7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....</b> | <b>45</b> |

## **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

### **1.1 Aanleiding**

Initiatiefnemers hebben plannen om op een perceel grond tussen de percelen Wollinguizerweg 50 en 52 te Vlagtwedde (Jipsinghuizen) een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren. Het perceel heeft wel al een woonbestemming, echter is het bestaande aantal woningen toegestaan. De gronden behoren feitelijk tot het perceel Wollinguizerweg 50. Door deze kadastraal te gaan splitsen kan een nieuwe kavel ontstaan met een woonbestemming, maar zonder een planologisch bouwrecht. Het toevoegen van een extra woning is in dit bestaande lint planologisch gezien niet toegestaan. Het gaat daarbij om een energiezuinige en levensloopbestendige koopwoning. De beoogde bouwka­vel zal circa 1015 m<sup>2</sup> groot gaan worden.

Een principeverzoek van de plannen is door de gemeente Westerwolde positief beoordeeld. De gemeente geeft aan dat zij op basis van de geldende Woonvisie akkoord zijn met het toevoegen van een extra woning op het betreffende perceel. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe bereid zijn om medewerking te willen verlenen met toepassing van een omgevingsvergunning in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Ten behoeve van de strijdigheid met het geldende planologische kader is een zogeheten BOPA-onderbouwing vereist. Voorliggende BOPA-onderbouwing voorziet hierin.

Voorliggende BOPA-onderbouwing is bedoeld om de gedegen en zorgvuldige onderbouwing en motivering te bieden voor het kunnen uitvoeren van het gewenste bouwinitiatief, in dit geval het bouwen van één vrijstaande woning.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het perceel bevindt zich in Vlagtwedde (Jipsinghuizen). Het gehucht ligt aan de oude weg van Vlagtwedde naar Sellingen, tussen de Ruiten-Aa en het Ruiten-Aa-kanaal. In het Ruiten-Aa-kanaal bevindt zich ter hoogte van het dorp de Wollinguizersluis.

Onderstaand is een indicatieve weergave gedaan van het projectgebied aan de Wollinguizerweg naast nummer 50. Eerst vanuit de lucht, gevolgd door een weergave op 'straatniveau'. Binnen het oranje kader is de beoogde bouwka­vel weergegeven.

Het perceel waar het in voorliggend plan om gaat is momenteel nog gedeeltelijk kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie N nummer 793.



Fig. 1.1: Weergave ligging projectgebied naast Wollinghuizerweg 50

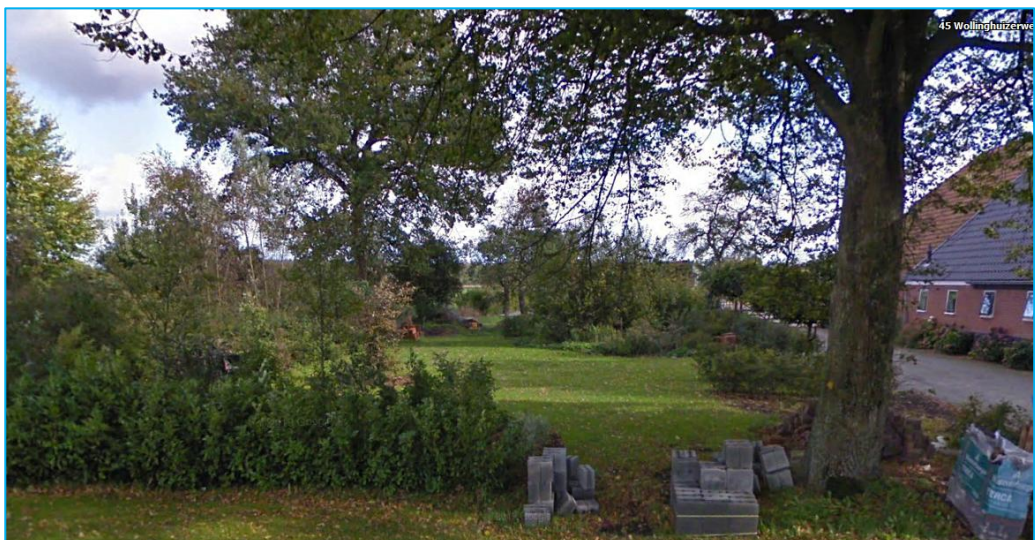


Fig. 1.1: Weergave richting projectgebied

Er is nog geen concreet en uitgewerkt bouwplan aanwezig, zodat in deze BOPA-onderbouwing het bouwkader wordt omschreven en vastgelegd waarmee in een later stadium de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aan kan worden getoetst.

### 1.3

#### Procedure

Medewerking aan het plan is mogelijk door middel van het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' en daarbij het als onderdeel daarvan uitmakende bestemmingsplan Buitengebied 2009 door middel van een zogeheten Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (verder te noemen BOPA).

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunning vrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voor een dergelijke afwijkingsprocedure is het nodig dat er een BOPA-Onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling van het bouwplan sprake is van een zogeheten 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Het bevoegd gezag beoordeelt of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA-Onderbouwing aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Zonodig en indien relevant kan er ook nog worden getoetst aan regionaal beleid.

Middels voorliggende BOPA-onderbouwing is hier gehoor aan gegeven.

## 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. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

## 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het perceel bevindt zich in Vlagtwedde (Jipsinghuizen), gelegen in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de globale ligging van Vlagtwedde (Jipsinghuizen) vanuit een hoger gebiedsperspectief gezien.



Fig. 2.1: De provincie Groningen, gemeente Westerwolde en de globale ligging van Jipsinghuizen in één oogopslag.

Op de hierna weergegeven topografische kaart is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving weergegeven ter plaatse van de rode cirkel.



Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het perceel aan de Wollinghuizerweg ten opzichte van de omgeving

Het projectgebied bevindt zich aan de Wollinghuizerweg, de weg die Jipsinghuizen en het gehucht Plaggenborg met elkaar verbindt en naar het noorden toe doorgaat richting Vlagtwedde en naar het zuiden toe naar Sellingen. In de bestaande situatie bevindt zich een woonhuis met een aantal bijgebouwen op het perceel.

Direct rondom het perceel bevinden zich aan de noord- en zuidkant woningen. Nagenoeg aansluitend aan de locatie voor de te bouwen woning bevindt zich het bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Dan nog weer iets verder noordwaarts bevindt zich op circa 115 meter afstand een bestemming 'agrarisch – dienstverlenend' hetgeen een loonbedrijf betreft. Naar het zuiden toe bevindt zich op circa 95 meter afstand nog een agrarisch bedrijf en een maatschappelijke bestemming (zorgboerderij De Spinberg).

Op onderstaande luchtfoto's is het bestaande perceel nog eens weergegeven.



Fig. 2.3: Weergave projectgebied vanuit de lucht



Fig. 2.4: Weergave projectgebied vanuit de lucht

## 2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

### 2.1.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 onderdeel van uitmaakt.

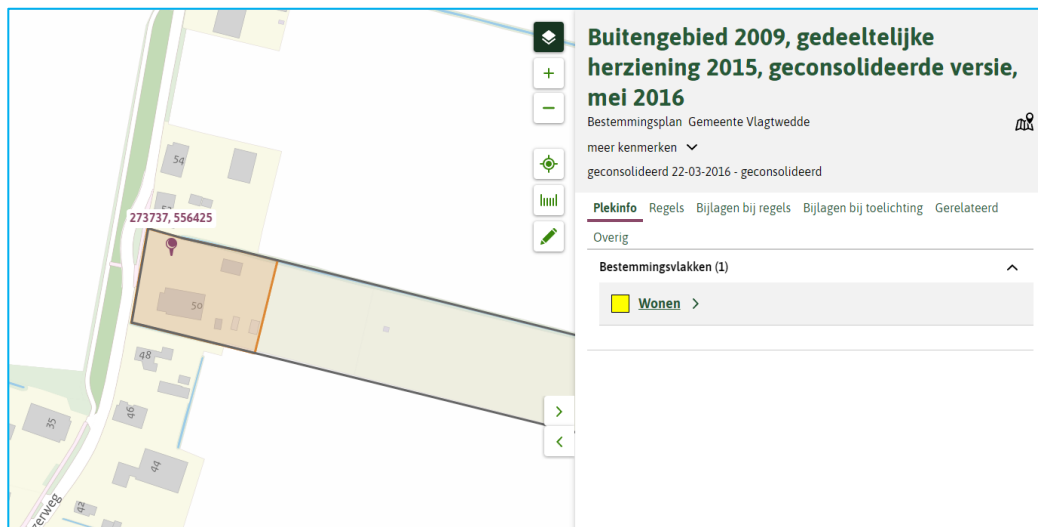


Fig. 2.5: Weergave bestemming Wonen

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 is het projectgebied bestemd als 'Wonen'.

Vanuit de bouwregels is in artikel 30.2.2 het volgende bepaald.

### 30.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;

In de bestaande situatie is er sprake van de aanwezigheid van één woning binnen dit bestemmingsvlak. Hoe toevoegen van een extra woning is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

#### 2.1.2.2 Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde onderdeel van uitmaakt. Onderstaand een weergave van de verbeelding daarvan.



Fig. 2.6: Weergave archeologische dubbelbestemming

Ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning is sprake van onder andere de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

Voor (nieuwe) bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport worden overgelegd.

De nieuw te bouwen woning zal ongeveer 90 tot 100 m<sup>2</sup> groot gaan worden. Er is daarom advies gevraagd bij een archeologisch onderzoeksbureau. Het onderdeel archeologie is nader uitgewerkt in paragraaf 5.15.

#### Afwijken

Medewerking aan het plan is mogelijk door middel van het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Westerwolde en daarbij afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 door middel van een zogeheten Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (verder te noemen BOPA).

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunning vrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voor een dergelijke afwijkingsprocedure is het nodig dat er een BOPA-Onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling van het bouwplan sprake is van een zogeheten 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Het bevoegd gezag beoordeelt of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA-Onderbouwing aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Zonodig en indien relevant kan er ook nog worden getoetst aan regionaal beleid.

In voorliggende BOPA-Onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Tevens wordt in de BOPA-Onderbouwing ingegaan op het hoe gewenste plan zich verhoudt tot de aspecten vanuit de fysieke leefomgeving en milieu. Door middel van voorliggende onderbouwing wijzigt niet het (tijdelijke) Omgevingsplan.

## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Ontwikkeling**

Het bouwplan voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Ten aanzien van de bouwregels zal er aansluiting worden gezocht bij de regels zoals die ter plaatse gelden voor de bestemming Wonen. Er zal worden gebouwd aansluitend op de bestaande bebouwingsreeks.

Door de bestaande structuur van gebouwde woningen langs de Wollinghuizerweg als drager te kiezen wordt de ontwikkeling logisch. De kavel wordt circa 25 meter breed en krijgt een diepte van circa 45 meter.

De rooilijn van de voorgevel van de geprojecteerde woning zal aan gaan sluiten op de bestaande woningen langs de Wollinghuizerweg.

De kavel krijgt een ontsluiting via de bestaande ontsluiting op de weg. Op het erf is ruimte om te parkeren.

Voorliggend plan maakt het mogelijk om 1 vrijstaande woning te realiseren in het projectgebied. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan aanwezig. De bouwregels van het geldende bestemmingsplan in combinatie met de welstandscriteria die gelden voor het projectgebied bepalen de ruimtelijke, stedenbouwkundige en welstandskaders van het bouwplan.

## 2.2.2 **Bouw- en gebruiksregels voor de te bouwen woningen**

De te bouwen woning moet qua gebruik en bouwregels voldoen aan de hierna weergegeven randvoorwaarden.

### Gebruik

- a. Het projectgebied waar de woning gaat worden gebouwd mag worden gebruikt voor 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 6;

Met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt binnen het projectgebied de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

### Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden binnen het projectgebied de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
- b. binnen het projectgebied 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 goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bouwregels:

### Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden binnen het projectgebied 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.

#### Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden binnen het projectgebied 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.

#### Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken binnen het projectgebied, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in 31.1.;
- 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 m<sup>2</sup> 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 verblijf recreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 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.

### **2.2.3**

#### ***Strijdheden omgevingsplan***

Het strijdpunt met het Omgevingsplan zit er in dat ter plaatse het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak is toegestaan. Ter plaatse is daarmee alleen de bestaande woning aan de Wollinghuizerweg 50 toegestaan en is een extra woning niet toegestaan en daarmee in strijd met het Omgevingsplan.

### **3 Hoofdstuk 3 Participatie**

#### **3.1 Hoe was de voorbereiding**

De initiatiefnemers hebben aan participatie gedaan. De naastgelegen burens zijn daarbij geïnformeerd over de bouwkavel voor het bouwen van een levensloopbestendige woning.

#### **3.2 Wat vindt de omgeving**

Vanuit de bewoners van één van de naastliggende woningen is aangegeven dat men niet op het plan staat te wachten omdat een verminderde privacy wordt verwacht. Tussen deze bewoners en de aanvrager is samen overeengekomen dat er tussen deze twee percelen leilindes gaan worden geplaatst op de hoogte waar de nieuwe woning wordt gebouwd. Hierdoor zal de nieuwe woning niet/minder zichtbaar zijn voor de bestaande bewoners ernaast.

#### **3.3 Wat vinden de andere ketenpartners**

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de bouw van de woning. Er zijn geen andere overlegreacties binnengekomen.

## 4 Hoofdstuk 4 Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op het Rijks- (NOVI), provinciaal (POVI) en gemeentelijk beleid (GOVI). Ook regionaal beleid en gemeentelijke programma's of beleidsstukken kunnen hier beschreven en getoetst worden indien die van toepassing zijn.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen 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. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. 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.

#### Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één nieuwe vrijstaande woning. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)*

De Omgevingsvisie 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.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

#### 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 teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten.

Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

#### 4.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de versie van 1 januari 2024 toegepast. Aangezien de locatie in het buitengebied ligt en er sprake is van de bouw van een woning is hetgeen is gesteld in artikel 3.13 en 3.25 van toepassing. Het betreft in artikel 3.13 daarbij de 'instructieregel stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Deze luidt als volgt:

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 artikel 3.25 'Instructieregel nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het buitengebied' staat het volgende genoemd:

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken voor zover het gaat over:
  - a. een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of
  - b. de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.
2. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in het eerste lid, slechts kan worden verleend als:
  - a. een nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
  - b. de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
  - c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
3. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in het eerste lid, wordt alleen verleend als de omgevingsplanactiviteit in overeenstemming is met Artikel 3.30.

Het is daarbij van belang te oordelen of er sprake is van een bebouwingslint of bebouwingscluster. Het begrip 'bebouwingscluster' is als volgt gedefinieerd in de Omgevingsverordening:

*Bebouwingscluster : een ruimtelijk samenhangende concentratie van meer dan 10 hoofdgebouwen met overwegend een woonfunctie gesitueerd op verschillende aangrenzende bouwpercelen in het buitengebied".*





Wordt het bebouwingslint langs de Wollinghuizerweg beschouwd dan kan worden gesteld dat er sprake is van een bebouwingscluster, immers er is duidelijk sprake van een situatie van een lintbebouwing waarbij sprake is van 10 of meer hoofdgebouwen (in

een lint) in een bebouwingscluster. Daarmee kan er medewerking worden verleend voor de bouw van één woning in het 'buitengebied'.

Verder geeft de instructieregel 3.30 nog het volgende aan.

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

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

Voor Jipsinghuizen zijn weinig tot geen geschikte plekken om woning te kunnen toevoegen in het stedelijk gebied. Formeel ligt de locatie in het buitengebied van de Provinciale Omgevingsverordening en ook op basis van het gemeentelijke bestemmingsplan is er sprake van het bestemmingsplan Buitengebied.

De locatie ligt wel binnen de bebouwde kom van Jipsinghuizen en er is ook sprake van een bestaand bebouwingslint. Het perceel is geen klassiek gat in het lint, maar wordt wel wordt omringt door woonpercelen. Door het herbestemmen van deze locatie met een woonbestemming wordt dit wooncluster afgesloten. De locatie is daarom ruimtelijk geschikt om een woning toe te voegen. Tevens past het verzoek binnen de gemeentelijke Woonvisie, zie daartoe ook paragraaf 4.3.1. Om die reden wenst de gemeente medewerking te verlenen.

#### **4.2.3      *Kaartenviewer provinciale omgevingsverordening***

Vanuit de meest recente omgevingsverordening gelden verder nog de volgende gebiedsaanduidingen voor het gebied.

##### **1.    Aandachtsgebied voor stilte en duisternis**

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.

Voor voorliggend plan geldt dat er zoveel als mogelijk gebruik gaat worden van energiezuinige led-verlichting buiten dat naar 'beneden' zal stralen en waarbij ook zoveel mogelijk gebruik gaat worden gemaakt van bewegingssensoren, dit alles om lichthinder te voorkomen en het donker te bewaren.

## 2. Besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde

Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over het besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde regels:

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

## 3. Gebied grasland

Voor de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor het gebied grasland een omgevingswaarde van 1:10. De omgevingswaarde is de gemiddelde overschrijdingskans per jaar. In de omgevingsverordening bepaalt de provincie dan bijvoorbeeld dat de omgevingswaarde van een regionale waterkering in een bepaald gebied een gemiddelde overschrijdingskans per jaar mag hebben van de hoogste hoogwaterstand die deze regionale waterkering veilig moet kunnen keren. Ook kan de omgevingswaarde in klassen worden ingedeeld, oplopend van bijvoorbeeld een overschrijdingskans van 1 op 10 per jaar tot 1 op de 1000 per jaar.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Woonvisie 2025 - 2029

In de woonvisie 2025-2029 staat 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.

De gemeente Westerwolde heeft in de genoemde planperiode van de Woonvisie minstens 441 extra woningen nodig. Initiatiefnemers met nieuwe plannen die passen bij de omgeving krijgen ruimte om deze uit te voeren. Vanuit de gemeente worden bouwinitiatieven gestimuleerd. Zo helpt de gemeente op momenten dat er minder huizen gebouwd worden dan nodig is. Bijvoorbeeld door grond aan te kopen en als bouwgrond te verkopen.

De inwoners van de gemeente Westerwolde verdienen een prettige woonomgeving. De gemeente wil deze verbeteren waar dat nodig is. Leegstaande gebouwen kunnen verpauperen. Dat is zonde, want deze zijn soms heel geschikt als woning. Dit geldt ook voor braakliggend terrein. Zo'n lege plek in een dorp kan geschikt worden gemaakt om er huizen te bouwen. Daar wil de gemeente mogelijkheden voor bieden.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 1 vrijstaande koopwoning in de vorm van een nultredenwoning die naar verwachting in het middeldure tot dure segment wordt gebouwd. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 441 extra woningen in de gemeente Westerwolde. Er is verder sprake van de bouw van een solitaire nieuwe woning in een 'lege plek'. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.

## **5 Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**

### **5.1 M.e.r.-beoordeling**

#### **5.1.1 Wettelijk kader**

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).

#### **5.1.2 Toetsing**

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een m.e.r. nodig zijn. Een m.e.r. is nodig indien er sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject die betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang (bouw maximaal 2 vrijstaande woningen) bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals hierboven omschreven.

Ook is verder op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 5 gevolgen voor de fysieke leefomgeving' van deze onderbouwing voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

### **5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **5.2.1 Wettelijk kader**

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 detailhandelsvoorziening 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.

### **5.2.2 Toetsing**

Het project is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om de bouw van maximaal 1 nieuwe woning. Het project is niet voldoende substantieel. Er is pas sprake van een substantieel plan als er 12 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarvan is hier geen sprake met 'slechts' de bouw van één woning.

## **5.3 Duurzaamheid**

### **5.3.1 Wettelijk kader**

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.

### **5.3.2 Toetsing**

De gemeente Westerwolde heeft in oktober 2018 de duurzaamheidsvisie 'Westerwolde samen verduurzamen' vastgesteld. In deze visie werkt de gemeente aan heldere doelstellingen: 49% CO2 reductie, energieneutraal in 2035, circulair in 2050. De gemeente streeft naar een duurzaam Westerwolde waar mens, milieu en economie (people, planet en profit) met elkaar in evenwicht zijn, waarbij ervoor gezorgd moet worden wordt dat de gezamenlijke ecologische voetafdruk wordt verkleind.

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Het bouwplan zal gaan voldoen aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat de woning bijna energieneutraal zal zijn, zal de woning zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt.

Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

## **5.4 Gezondheid**

### **5.4.1 Wettelijk kader**

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

### **5.4.2 Toetsing**

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook verder in Jipsinghuizen en omgeving voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

## **5.5 Verkeer en parkeren**

### **5.5.1 Wettelijk kader**

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow 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.

### **5.5.2 Toetsing**

#### **5.5.2.1 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 bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De realisatie van één extra woning leidt tot circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal. De aanwezige Wollinguizerweg kan deze geringe extra verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid.

#### **5.5.2.2 Toetsing parkeren**

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Voor één extra woning zal

rekening gehouden moeten worden met het kunnen realiseren van maximaal 3 extra parkeerplaatsen. Het nieuwe woonperceel biedt voldoende ruimte voor het kunnen aanbieden van 3 parkeerplaatsen.

## 5.6 Ecologie : soortenbescherming

### 5.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Ow 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.

### 5.6.2 Toetsing

Door onderzoeksbureau Fopma Natuuradvies is een ecologische quikscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Voor de conclusies aangaande soorten verwijzen wij naar onderstaande tabel. Voor de activiteit is geen Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig mits men rekening houdt met het broedseizoen.

| <b>Tabel 12.</b> Overzicht conclusies aangaande effecten en de eventueel te nemen vervolgstappen. |                       |                     |                                    |                                                               |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Soortgroep                                                                                        |                       | Ingrep<br>verstrend | Nader<br>onderzoek<br>noodzakelijk | Omgevingsvergunning<br>voor een flora- en<br>fauna-activiteit | Bijzonderheden / opmerkingen |
| Vogels                                                                                            | Broedvogels           | Nee, mits           | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.1            |
|                                                                                                   | Jaarrond<br>beschermd | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.1            |
| Vleermuizen                                                                                       | Verblijfplaatsen      | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.2            |
|                                                                                                   | Vliegroutes           | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.2            |
| Overige zoogdieren                                                                                |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.3            |
| Amfibieën                                                                                         |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.4            |
| Reptielen                                                                                         |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.4            |
| Vissen                                                                                            |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.4            |
| Libellen en vlinders                                                                              |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.5            |
| Vaatplanten                                                                                       |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.6            |
| Overige soortgroepen                                                                              |                       | Nee                 | Nee                                | Nee                                                           | Zie paragraaf 5.7            |

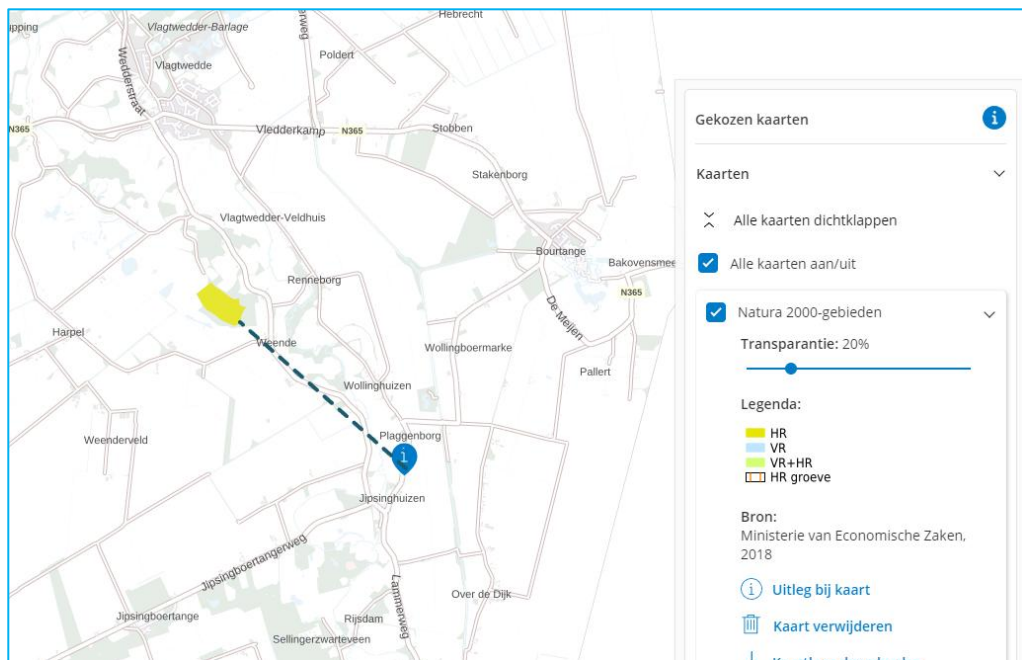
## 5.7 Ecologie : gebiedsbescherming

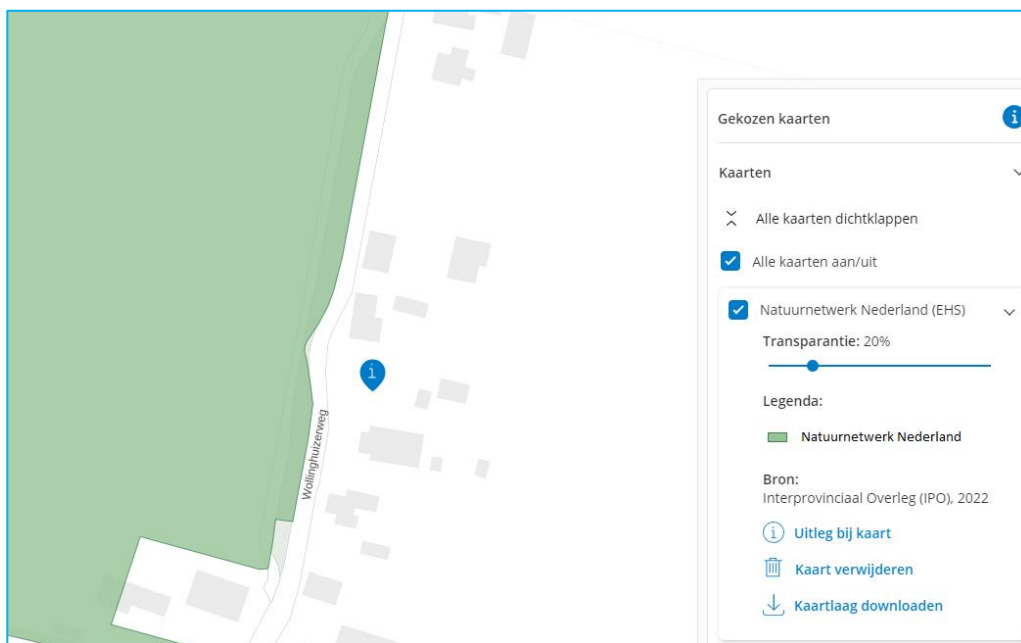
### 5.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Ow zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van natuurgebieden (artikel 2.1, lid 3, onder h en q). De bescherming van habitats (en soorten) is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 (programma's natuur) Bkl.

### 5.7.2 Toetsing

Op de hierna weergegeven kaartbeelden is zichtbaar gemaakt of het projectgebied zich binnen een Natura 2000-gebied of NNN-gebied bevindt. Over beide natuurgebieden kan worden aangegeven dat dat niet het geval is. Een Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 3 kilometer afstand (Liefdingsbroek) en het NNN bevindt zich aan de overzijde van de Wollinghuizerweg. Aangezien er vanuit het NNN-gebied geen sprake is van een zogeheten 'externe werking' is er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig richting het NNN.





Ten aanzien van het Natura 2000-gebied is door middel van een stikstofberekening aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied. De rekenbladen van de stikstofberekeningen zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### 5.8.1 Wettelijk kader

Als een BOPA 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/m<sup>3</sup> 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.

### 5.8.2 Toetsing

(De activiteiten in) het project behoort wel tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of, als de activiteit niet is genoemd, leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde

concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m<sup>3</sup> of minder. Is dit het geval, is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is 'slechts' sprake van het toevoegen van 1 extra woning.

Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenenende-mate.

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022 |                                       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                            |                                       | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                              |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                       |                                       | 8    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                              |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                    | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01 |
|                                                                                                                    | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                         |                                       | 1,2  |
| Conclusie                                                                                                          |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenenende-mate; geen nader onderzoek nodig                        |                                       |      |

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

## 5.9 Geluid

### 5.9.1 Wettelijk kader

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'.

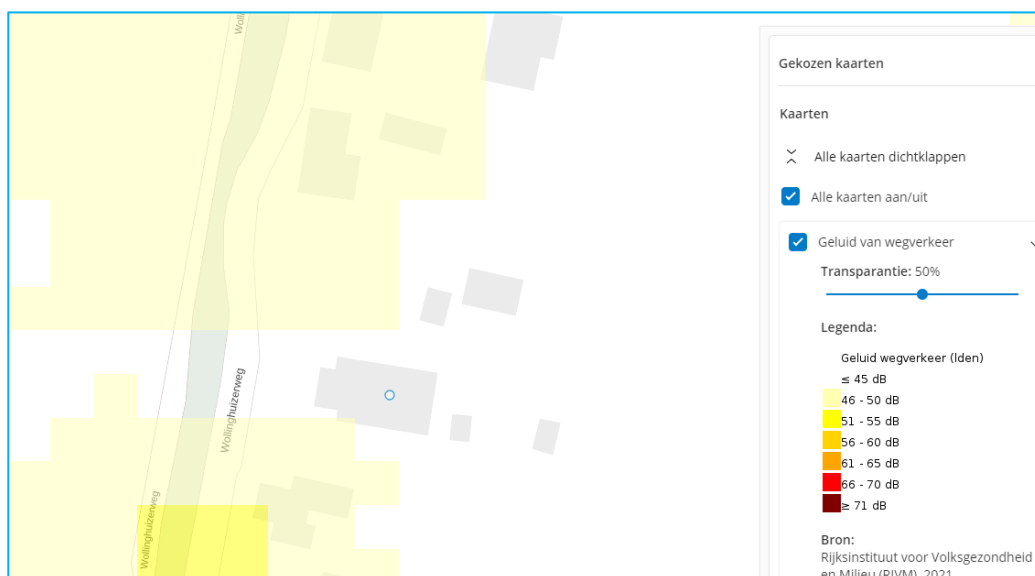
In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing [ter info: let op status van de geluidregels in het omgevingsplan] Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning 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).

## 5.9.2

### Toetsing

Gezien onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een plangebied gelegen in een zone met een verwachte geluidsbelasting dat lager is dan of gelijk is aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB en is er sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid. Vanuit het Bouwbesluit gezien zal er ook voldaan gaan worden aan de te halen binnenwaarde voor geluid.



## 5.10

### Geur

### 5.10.1

#### Wettelijk kader

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.

### 5.10.2

#### **Toetsing**

Direct aansluitend aan de noordkant van het perceel bevindt zich een qua bestemmingsplan agrarisch bedrijf. Hier is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is gedefinieerd als een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, waaronder een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.

Het houden van vee is hier daarmee ook toegestaan. Voor het houden van vee geldt een maximale richtafstand voor geurhinder van 100 meter vanaf het emissiepunt tot aan woningen van derden. In de feitelijke situatie is hier geen sprake van het houden van vee en zijn er ook geen stallen aanwezig. Daarbij komt ook dat nog dichterbij het agrarisch bedrijf een woonbestemming is gelegen (Wollinghuizerweg 52) die daarmee nog eerder belemmerend werkt. Er is geen geurhinder te verwachten.

## 5.11 Omgevingsveiligheid

### 5.11.1 Wettelijk kader

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 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).

### 5.11.2 Toetsing

In onderstaande figuur is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.



#### 5.11.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

#### 5.11.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied*

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

#### 5.11.2.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedrukgasleidingen in de nabijheid van het projectgebied.

#### 5.11.2.4 *Transport gevaarlijke stoffen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen routes gevaarlijke stoffen aanwezig die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

#### 5.11.2.5 *Hoogspanningslijnen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

### 5.11.3 **Inrichting en ontwikkeling**

#### Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

#### Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het projectgebied valt binnen de dekking van het WAS.

#### Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het projectgebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en projectgebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

#### Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en zelfsluitende woningtoegangsdeuren
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

## 5.12 Trilling

### 5.12.1 *Wettelijk kader*

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

### 5.12.2 *Toetsing*

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

## 5.13 Windhinder

### 5.13.1 *Wettelijk kader*

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt ook of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral te merken bij activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes.

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Welke windsnelheid nog behaaglijk is hangt af van:

- de temperatuur;
- door mensen gedragen kleding en
- hun activiteiten

Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

#### Stedenbouwkundige oplossingen

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn:

- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing
- per locatie bekijken welke bouwhoogte u kunt toestaan
- rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen

#### **5.13.2 Toetsing**

In voorliggend project gaat het om de bouw van een woning met een hoogte waarbij gesteld kan worden dat hier geen sprake zal zijn van een 'hoog gebouw'. Daarbij zal de woning ook worden gebouwd tussen bestaande woningen in. Het aspect windhinder staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

#### **5.14 Omgevingskwaliteit (welstand)**

##### **5.14.1 Wettelijk kader**

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). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit  
Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

#### Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### **5.14.2 Toetsing**

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het bouwplan worden getoetst aan de op het moment van de aanvraag geldende welstandscriteria.

## 5.15 Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)

### 5.15.1 Wettelijk kader

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming 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 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### 5.15.2 Toetsing

#### 5.15.2.1 Cultuurhistorie

De gemeente Westerwolde heeft in december 2023 het ontwerp-facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde ter inzage gelegd. Vanuit dit facetbestemmingsplan zijn geen bijzondere, voor cultuurhistorie van belang zijnde, aanduidingen gelegd. Ter plaatse is geen sprake van te behouden waarden op het gebied van cultuurhistorie vanuit de gemeente gezien.

Vanuit de provinciale omgevingsverordening bezien is hier sprake van het landschap 'besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde'. Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over het besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde regels:

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

Ter plaatse is geen sprake van als waardevol aangeduide houtwallen en meidoornhagen. Wel zijn er bestaande hagen aanwezig waarin ook meidoorn aanwezig is. Er zal zoveel als mogelijk is worden gehandhaafd van deze bestaande hagen omdat

die reeds zorgdragen voor een aanwezige landschappelijke inpassing richting buurpercelen.

#### 5.15.2.2

#### Archeologie

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het ontwerp-facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde onderdeel van uitmaakt. Onderstaand een weergave van de verbeelding daarvan.



Ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning is sprake van onder andere de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

Voor (nieuwe) bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport worden overgelegd.

De verwachting is dat de nieuwe woning 90 m<sup>2</sup> tot 100 m<sup>2</sup> groot wordt. Zodoende is door onderzoeksbureau Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

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

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Westerwolde. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar deskundige, stichting Libau.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)).

## **5.16 Bodem**

### **5.16.1 Wettelijk kader**

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 maatwerksvoorschrift (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.

### **5.16.2 Toetsing**

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

#### Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

| grondmeng-monster                                                                                                        | boring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | diepte  | zintuiglijk | >AW />S wonen       | >AW/ industrie | matig verontreinigd | >= I-waarde | toetsing Omgevingswet    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| <b>plangebied</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |             |                     |                |                     |             |                          |
| <b>grond</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |             |                     |                |                     |             |                          |
| MM1                                                                                                                      | 1 t/m 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.0-0.5 | -           | lood, PAK's (som10) | -              | -                   | -           | wonen*                   |
| MM2                                                                                                                      | 1+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.5-2.0 | -           | -                   | -              | -                   | -           | landbouw/natuur          |
| <b>grondwater</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |             |                     |                |                     |             |                          |
| Pb1                                                                                                                      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1.8-2.8 | -           | barium, koper, zink | -              | -                   | -           | <signalerings-parameter* |
| landbouw/natuur<br><AW / <S<br>wonen<br>>AW / >S<br>Industrie<br>>AW<br>matig verontreinigd<br>sterk verontreinigd<br>>I | gehalte < AW; gehalte (gssd) ≤ maximale waarde landbouw/natuur<br>beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse landbouw / natuur / groter dan streefwaarde<br>overschrijding AW (bodemindex ≤ 0,5);<br>maximale waarde landbouw/natuur < gehalte (gssd) ≤ maximale waarde wonen<br>beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse wonen<br>overschrijding AW (bodemindex ≤ 0,5);<br>maximale waarde wonen < gehalte (gssd) ≤ maximale waarde industrie<br>beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse industrie<br>bodemindex ≥ 0.5 en ≤ 1.0 (criteria nader onderzoek)<br>maximale waarde industrie < gehalte (gssd) ≤ interventiewaarde<br>beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse matig verontreinigd<br>overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)<br>beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse sterk verontreinigd |         |             |                     |                |                     |             |                          |

\*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

#### Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de bovengrond en het grondwater zijn verhoogde gehalten gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde en de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur resp. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de indicatiewaarde voor nader onderzoek (bodemindexwaarde (>0.5)) resp. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering niet zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### 5.17 Water

#### 5.17.1 Wettelijk kader

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 BOPA 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.

### **5.17.2**

#### ***Toetsing***

Op 12 februari 2024 is via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Vanuit deze uitgevoerde watertoets blijkt dat ten behoeve van de beoogde planontwikkeling sprake is van de zogeheten 'korte procedure'. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. De standaard teksten kunnen worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing.

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Hierna volgen de teksten uit de standaard waterparagraaf – korte procedure.

#### ***Waterveiligheid***

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

#### ***Waterkwantiteit***

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

#### *Waterkwaliteit*

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

## 6 Hoofdstuk Financiële uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

### 6.2 Kostenverhaal

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

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Maakt de BOPA 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:
  1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of

2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften bij de BOPA, 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 de BOPA tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

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

Er is sprake van de bouw van één vrijstaande woning. Het gaat dus om een project zoals genoemd onder a, te weten de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie.

In voorliggend project wordt er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan en daarmee is het kostenverhaal gedekt.

7

## Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA 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 4 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Hieruit volgt dat het plan, ondanks dat het zich vanuit het provinciaal beleid gezien niet in het bestaand stedelijk gebied bevindt toch wel in een omgeving die is te karakteriseren als de bebouwde kom toch als passend is te beschouwen binnen de verschillende beleidskaders.

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 dat er vanuit de verschillende getoetste onderdelen vanuit de fysieke leefomgeving op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste woonfunctie op deze locatie naast de Wollinghuizerweg 50 te Jipsinghuizen.

### **Projectgegevens**

Project : BOPA-Onderbouwing bouw woning naast  
Wollinghuizerweg 50 te Vlagtwedde (Jipsinghuizen)  
Code : NL.IMRO.  
Projectnummer : RB 30.350  
Versie : 01  
Datum : April 2025

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1        |