



Agodorp

Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166, Bellingwolde

24 – 01 – 2025 | Gemeente Westerwolde



GEMEENTE
WESTERWOLDE



Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166 Bellingwolde, September 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging projectgebied	5
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1. Huidige situatie	6
2.1.1. Ruimtelijke en functionele situatie	6
2.1.2. (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan	6
2.2. Toekomstige situatie	7
2.2.1. Ontwikkeling	7
2.2.2. Strijdigheden omgevingsplan	9
3. Participatie	10
3.1. Hoe was de voorbereiding	10
3.2. Wat vindt de omgeving?	10
3.3. Wat vinden de andere ketenpartners?	10
4. Beleidskader	11
4.1. Rijksbeleid	11
4.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2. Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid	12
4.2. Provinciaal beleid	13
4.2.1. Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geconsolideerd 2022)	13
4.2.3. Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	15
4.3. Gemeentelijk beleid	16
4.3.1. Addendum Woonvisie Westerwolde 2019-2024 (28 juni 2023)	16
4.3.2. Omgevingsvisie Westerwolde	17
4.3.3. Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid	18
5. Gevolgen voor fysieke leefomgeving	19
5.1. M.e.r.-beoordeling	19
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.3. Duurzaamheid	20
5.4. Gezondheid	20
5.5. Verkeer en parkeren	20

5.6.	Ecologie: soortenbescherming	21
5.7.	Ecologie: gebiedsbescherming	21
5.8.	Luchtkwaliteit	21
5.9.	Geluid	22
5.10.	Geur	23
5.11.	Omgevingsveiligheid	24
5.12.	Trilling	26
5.13.	Windhinder	26
5.14.	Omgevingskwaliteit (welstand)	26
5.15.	Cultureel erfgoed	26
5.16.	Bodem	27
5.17.	Water	28
6.	Financiële haalbaarheid	30
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2.	Kostenverhaal	30
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	31
8.	Bijlagen	32

1. Inleiding

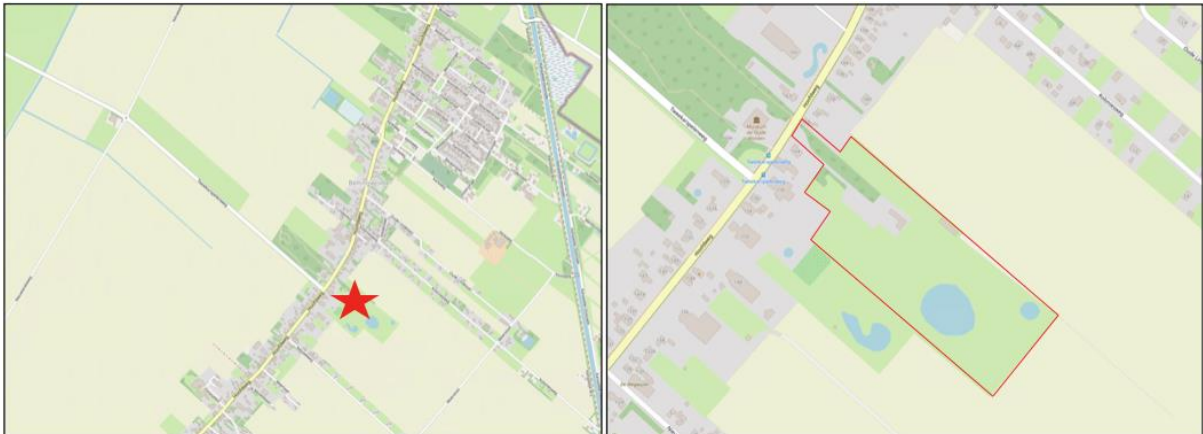
1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie aan de Hoofdweg 166 in Bellingwolde (hierna: projectgebied). Ter plaatse van het projectgebied bevindt zich het landgoed Land van Yemaya. Op het landgoed staan een aantal gebouwen die niet passen binnen de bouw- en/of gebruiksregels van het geldende omgevingsplan. Daarnaast is het voornemen om enkele andere gebouwen te realiseren, te weten: één nieuwe (vervangende) hoofdwoning, 3 tiny houses in de vorm van recreatiewoningen en 5 tiny houses in de vorm van bedrijfswoningen. De gewenste bebouwing is noodzakelijk voor het verblijf van gasten en werknemers van het Land van Yemaya.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging projectgebied

In onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied met de rode ster en rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3. Procedure

De voorliggende ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een BOPA op basis van de *reguliere procedure*. In het kader van participatie zijn gesprekken met omwonenden gevoerd. Hier wordt in hoofdstuk 3 nader op ingegaan.

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 projectgebied ligt aan de Hoofdweg 166 in Bellingwolde. De omgeving kenmerkt zich door woonpercelen gelegen aan de doorgaande weg en agrarische gronden. Op korte afstand zijn nog enkele lichte bedrijfsfuncties aanwezig.

Het perceel zelf is aan de noordwestzijde door middel van een oprijlaan verbonden met de Hoofdweg. Op het perceel zijn meerdere bijeenkomst- en logiesfuncties aanwezig ten behoeve van het Land van Yemaya. Het Land van Yemaya is een landgoed dat als retraitecentrum wordt gebruikt. Het landgoed kenmerkt door veel ruimte voor groen en water en is voor het grootste gedeelte onbebouwd. Aan de zuidoostkant van het perceel zijn twee poelen aanwezig. Voor een gedetailleerdere beschrijving van de huidige (en toekomstige) bebouwing op het perceel wordt verwezen naar paragraaf 2.2. In afbeelding 2.1 is door middel van een luchtfoto de huidige situatie binnen het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)

2.1.2. (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde;
- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde;
- Omgevingsplan gemeente Westerwolde;
- Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde;
- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020;
- Bestemmingsplan Bellingwolde;
- Buitengebied 1998;

Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166 Bellingwolde, September 2024

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan Bellingwolde van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Met de regels uit de overige documenten wordt in deze onderbouwing wel rekening gehouden.

In afbeelding 2.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Bellingwolde opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief aangegeven met de rode lijn.

Op basis van het bestemmingsplan Bellingwolde is het projectgebied bestemd als 'Wonen – 4'. Binnen deze woonbestemming is recreatieve dienstverlening toegestaan.

Hierbij wordt opgemerkt een deel van het projectgebied buiten de begrezen van het bestemmingsplan Bellingwolde. Dit betreft het achterste deel van het perceel met de twee poelen. Deze gronden vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Deze gronden kennen op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' de agrarische bestemming.



Afbeelding 2.2 Uitsnede bestemmingsplan Bellingwolde (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Ontwikkeling

Het voornemen is om de bestaande bebouwing die niet past binnen de geldende bouw- en gebruiksregels te legaliseren. Daarnaast worden er enkele andere gebouwen gerealiseerd, te weten: één nieuwe (vervangende) hoofdwooning, 3 tiny houses in de vorm van recreatiewoningen en 5 tiny houses in de vorm van bedrijfswoningen.

De verdeling tussen bestaande gebouwen en nieuw te realiseren gebouwen is weergegeven in afbeelding 2.3. De bestaande (te legaliseren) bebouwing is in het zwart aangegeven, en de nieuw te realiseren bebouwing is in het bruin aangegeven.

Hoofdwoning

De huidige hoofdwoning is in de huidige situatie reeds buiten een bouwvlak gebouwd. Het voornemen is om deze woning tijdelijke te vergunnen voor een maximum van 10 jaar. Op den duur is het voornemen om de huidige hoofdwoning te vervangen voor een nieuwe woning binnen het zoekgebied zoals opgenomen onder D in afbeelding 2.3.

De hoofdwoning zal gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 15 en 60 graden, waarbij de maximale goothoogte 7 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

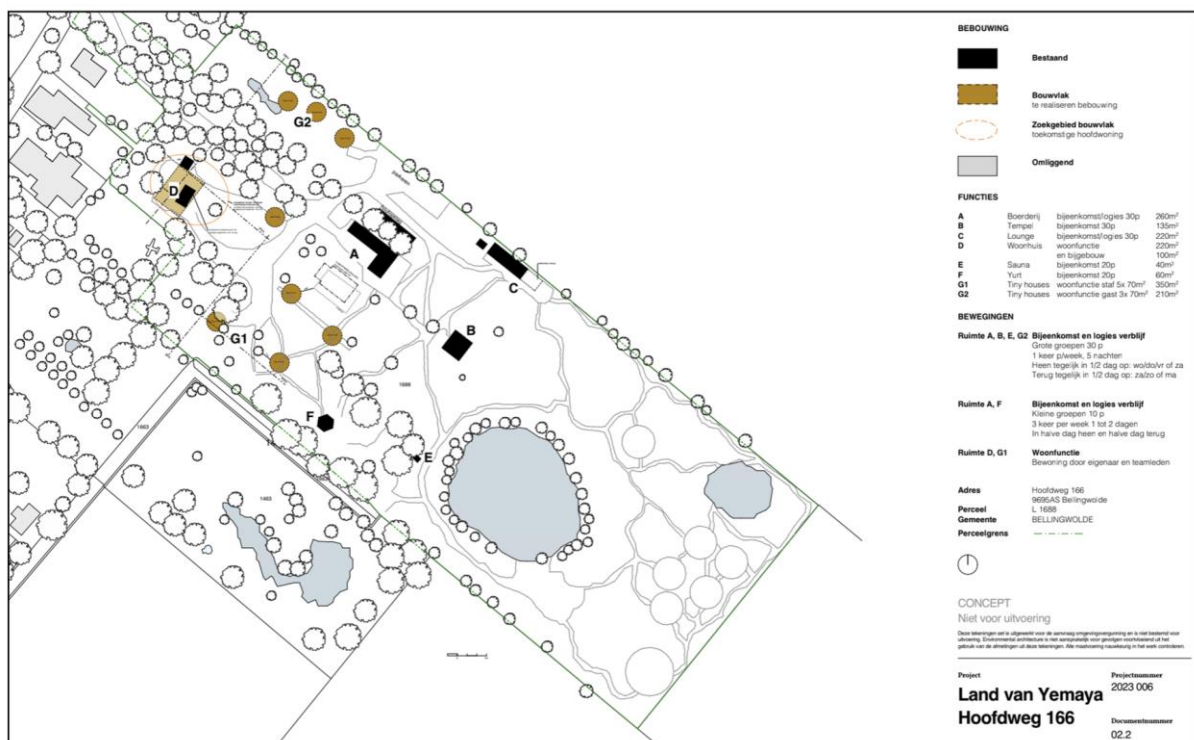
Tiny houses

De 3 tiny houses in de vorm van recreatiewoningen worden gerealiseerd voor de bezoekers van het Land van Yemaya. De bezoekers kunnen op deze manier verblijven op het landgoed. De bewoning is hierbij tijdelijk van aard.

De 5 tiny houses in de vorm van bedrijfswoningen worden gerealiseerd voor het personeel van het Land van Yemaya. Hier is sprake van langdurig verblijf ten behoeve van het bedrijf. Hierdoor worden deze tiny houses aangemerkt als bedrijfswoningen.

De tiny houses zullen gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 15 en 60 graden, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

De reeds bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een boerderij (A), tempel (B), lounge (C), het bestaande woonhuis (D), sauna (E), en een yurt (F). Al deze gebouwen hebben een bijeenkomstfunctie ten behoeve van het Land van Yemaya.



Afbeelding 2.3 Uitsnede beoogde indeling projectgebied (Bron: Environmental)

2.2.2. Strijdigheden omgevingsplan

In de huidige situatie liggen alle bestaande gebouwen (zoals benoemd in paragraaf 2.2.1) geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Daarnaast zijn er bijgebouwen gerealiseerd ter plaatse van waar daar de aanduiding 'bijgebouwen' ontbreekt. De nieuw te realiseren gebouwen worden eveneens gebouwd op locaties waar geen bouwvlak aanwezig is. Verder wordt de gezamenlijke maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van 650 m² overschreden. Vorenstaande is in strijd met de geldende bouwregels.

Het realiseren van de recreatie- en bedrijfswoningen is daarnaast in strijd met de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden. Daarnaast overstijgt het retraitecentrum qua voorzieningen de mogelijkheden van recreatieve dienstverlening zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

2.3. Verwerking in het omgevingsplan

Voor de toekomstige bestemming komen we waarschijnlijk uit op wat in het huidige stelsel van bestemmingen onder (dag)recreatie dan wel cultuur & ontspanning valt. Echter ons omgevingsplan zal activiteitengericht worden. Dit kan er qua structuur en naamgeving net iets anders uit gaan zien.

3. Participatie

3.1. Hoe was de voorbereiding

Gedurende het BOPA-traject heeft de initiatiefnemer meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden en medewerkers van het Land van Yemaya. Op basis van een eerste schets van de beoogde indeling heeft men input kunnen leveren en hun ideeën of zienswijzen kenbaar kunnen maken. Met behulp van deze gesprekken is de huidige indeling van het projectgebied gezamenlijk tot stand gekomen.

3.2. Wat vindt de omgeving?

De omgeving is overwegend positief over de ontwikkeling. Door middel van gesprekken heeft men hun ideeën en zienswijzen kenbaar kunnen maken. In bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is een geanonimiseerd verslag van de gevoerde gesprekken opgenomen. Hierin zijn kort de belangrijkste reacties weergegeven. Vanwege privacyredenen zijn er in dit verslag geen namen of adressen genoemd. De namen en adressen van de betreffende personen zijn bij de initiatiefnemer bekend.

3.3. Wat vinden de andere ketenpartners?

- **Waterschap Hunze en Aa's**

Op 25 januari 2024 is de digitale watertoets uitgevoerd voor het voorliggende plan. Naar aanleiding van de watertoets is het plan ingediend voor vooroverleg bij het waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap geeft geen bezwaren tegen het project kenbaar gemaakt. Voor een nadere beschrijving voor het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.17.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geconsolideerd 2022)

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Groningen 2016 - 2020 bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP).

De provincie wilt het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in onze provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek wordt gekeken naar de kansen die zich voordoen om hier een bijdrage aan te leveren middels beleid. Het accent in het provinciale beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wilt ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, zoals wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie de samengestelde doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende **thema's** en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In dit geval is met name het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Daarnaast is de visie ten aanzien van 'wonen' relevant. Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

4.2.1.3 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.

4.2.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie provinciale Groningen

Met de voorgenomen ontwikkeling worden acht tiny houses op een bestaand landgoed binnen de kern Bellingwolde gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De kleinschalige woonvormen passen binnen de mogelijkheden om binnen de kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hierbij wordt opgemerkt dat de regelingen rondom woningvoorraad niet geheel van toepassing is op deze ontwikkeling, aangezien het in dit geval gaat om tiny houses ten behoeve van het landgoed Land van Yemaya. De tiny houses zijn niet bedoeld voor reguliere bewoning.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsambities zoals omschreven in de Omgevingsvisie Groningen.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen (vastgesteld op 1 januari 2024) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening.

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2

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

- a. een onder de 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.

Artikel 3.103 Aanwijzing en instructieregel groene linten

Gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over groene linten regels:

- a. gericht op bescherming van bestaande wegbeplanting waarbij rekening wordt gehouden met de samenhang tussen deze wegbeplanting en de slingertuinen; en
- b. de onnodige kap voorkomen en verplichten tot herplanting.

4.2.2.3 Toetsing aan Omgevingsverordening

Met de voorgenomen ontwikkeling worden acht tiny houses op een bestaand landgoed binnen de kern Bellingwolde gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de regelingen rondom woningvoorraad niet geheel van toepassing is op deze ontwikkeling, aangezien het in dit geval gaat om tiny houses ten behoeve van het landgoed Land van Yemaya. De tiny houses zijn niet bedoeld voor reguliere bewoning zoals bedoeld in de instructieregel woningbouw. Wel is er sprake van permanente bewoning. Voor de volledigheid wordt de ontwikkeling daardoor getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie. Voor deze toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Voor wat betreft de instructieregel voor groene linten wordt opgemerkt dat er geen groenstructuren verwijderd worden als gevolg van deze ontwikkeling. Er is geen sprake van (onnodige) kap waarbij een verplichting tot herplant geldt. De groene linten blijven hiermee gehandhaafd.

Geconcludeerd wordt dat de artikelen uit de Omgevingsverordening provincie Groningen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities zoals verwoord in het bovengenoemd provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Addendum Woonvisie Westerwolde 2019-2024 (28 juni 2023)

4.3.1.1 Algemeen

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat de regio moet beschikken over een regionale, door de raden vastgestelde woonvisie. In de Oost-Groninger gemeenten gelden afspraken op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze zijn vastgelegd in het Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen 2018-2023. Deze regels en aandachtspunten zijn verwerkt in de Woonvisie Westerwolde 2019 - 2024. Op 28 juni 2023 is een addendum voor deze Woonvisie vastgesteld.

In de Woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven welke koers de komende vijf jaar zal worden ingezet, met een doorkijk van tien jaar. Gemeente Westerwolde heeft samen met diverse partijen, in de regio, met stakeholders en met inwoners samengewerkt dit document mogelijk te maken. De gemeente Westerwolde wilt dat wonen in de omgeving aantrekkelijk blijft als uniek woongebied. Om dit te realiseren wordt ingezet op revitalisering en verbetering van het huidige woonklimaat. Belangrijke aandacht hierin is er voor de bestaande woningvoorraad om te vernieuwen, te verduurzamen en te monitoren.

4.3.1.2 Speerpunten

De gemeente focust zich op vijf speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden;
2. Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad;
3. Verbeteren van de particuliere voorraad;
4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave;
5. Verduurzaming van de woningvoorraad.

4.3.1.3 Nieuwe initiatieven

Aan de hand van het addendum aan de Woonvisie zijn extra nieuwbouwwoningen opgenomen binnen de kernentypologie. Onderstaande tabel laat zien hoe de extra nieuwbouwwoningen (200 in de Woonvisie en verhoging tot minimaal 300 in het addendum) zijn verdeeld tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. De verdeling van de minimaal 300 extra woningen is gebaseerd op de verdeling van het inwoneraantal en de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen.

Wij willen woningbouw in ieder dorp mogelijk maken. Wij verdelen de minimaal 300 extra woningen programmatisch tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. Binnen de kernentypologie beschouwen wij Sellingen voortaan als woonkern in plaats van kleine kern. Wij doen dit op basis van voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en ligging.

Kerntypen	Kernen	200 Woonvisie	300 Addendum
Centrumkern	Ter Apel	75	100
Woonkernen	Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellingen	75	140
Kleine kernen	Overige kernen	50	60

Afbeelding 4.1: PMC Strategieën kernen Westerwolde (Bron: Gemeente Westerwolde)

4.3.1.4 Toetsing aan Woonvisie Westerwolde

In voorliggend geval is de kern Bellingwolde aangemerkt als woonkern. Binnen zowel de Woonvisie als het addendum is ruimte voor nieuwe woningen binnen deze kern voor zover het om reguliere bewoning gaat. Het voorliggende initiatief past dan ook binnen de kaders van de Woonvisie.

4.3.2 Omgevingsvisie Westerwolde

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Westerwolde beschikt over een eigen Omgevingsvisie. Dit is een verplichting vanuit de nieuwe Omgevingswet. Maar het is ook vooral een mooie aanleiding om te komen tot een lonkend perspectief wat de gemeente inspireert om op pad te gaan. De raad doet dit samen met het college en een breed pallet aan mensen en partijen uit en rondom de gemeente. Westerwolde gaat de uitdaging aan om al het mooie van Westerwolde te behouden en waar nodig ontwikkelingen in gang te zetten. Om zo het fundament onder Westerwolde te versterken en te verbreden.

De visie is onderverdeeld in onder andere een visie en kernwaarden en een uitwerking per thema. In dit geval zijn met de visie en kernwaarden van Bellingwolde en de uitwerking van het thema 'wonen' van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

4.3.2.2 Sterke kernen

Westerwolde is een gemeente met vele kernen en buurtschappen, ieder met zijn authentieke en karakteristieke eigenschappen. De leefbaarheid in die kernen wordt, zoals hierboven beschreven, voor een deel bepaald door het voorzieningenniveau dat aanwezig is. De gemeente zet in op een samenhangende set kwalitatief hoogwaardige voorzieningen passend bij het type kern. Dit vraagt om keuzes. Een suggestie vanuit de omgeving is om te gaan werken met een gradatie in de kernen, ofwel een kernenmodel. Het idee is om in een beperkt aantal grotere kernen een hoog voorzieningenniveau te behouden en beheren. Hiervoor zijn Ter Apel, Vlagtwedde, Bellingwolde en Sellingen genoemd.

4.3.2.3 Thema Wonen

Inwoners, professionals en ook het maatschappelijk veld ervaren de afgelopen jaren een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar wil de gemeente gehoor aan geven. De gemeente wil dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom kijken we naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen.

De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. De bestaande voorraad staat centraal. We zetten in op verduurzaming van de woningen om te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud.

Om nieuwbouw mogelijk te maken is een strategie ontwikkeld die ervoor zorgt dat het toevoegen van woningen niet leidt tot ongewenste neveneffecten zoals leegstand, waardedaling en verpaupering.

Toevoeging vindt plaats op plekken waar het een meerwaarde voor de omgeving is. Het ontwikkelen van initiatieven ligt bij de samenleving, corporaties en de markt.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden acht tiny houses op een bestaand landgoed binnen de kern Bellingwolde gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de regelingen rondom woningvoorraad niet geheel van toepassing is op deze ontwikkeling, aangezien het in dit geval gaat om tiny houses ten

behoefte van het landgoed Land van Yemaya. De tiny houses zijn niet bedoeld voor reguliere bewoning zoals bedoeld in de instructieregel woningbouw.

De Omgevingsvisie bevat geen concrete uitgangspunten ten aanzien van het vergroten van het aantal bedrijfs- en recreatiewoningen binnen de bebouwde kom.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

5. Gevolgen voor fysieke leefomgeving

Voor onderstaande thema's zijn op hoofdlijnen aanknopingspunten geschetst. Deze zijn echter niet voor elke situatie volledig. Stem dit vooral af met de betreffende vakspecialisten.

5.1. M.e.r.-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing

Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Gelet op de uitgevoerde AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan de omliggende wegenstructuur deze toename verkeersveilig verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorliggende ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is onder andere een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van minder dan 12 woningen of minder dan 500 m² aan bedrijfsvloeroppervlak geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

In voorliggend geval worden er acht woningen in de vorm van tiny houses toegevoegd. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het kader van

voorliggende ontwikkeling niet doorlopen hoeft te worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat de tiny houses ten behoeve van het landgoed Land van Yemaya worden gebouwd en niet bedoeld zijn voor reguliere bewoning.

Voor wat betreft de bedrijfsbebouwing wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal 650 m² aan (bij)gebouwen bij een hoofdgebouw is toegestaan. In de nieuwe (te legaliseren) situatie is er sprake van circa 1.025 m² aan bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de woonfuncties (de hoofdwoning en de bedrijfswoningen). Hierbij wordt er niet meer dan 500 m² aan bvo bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het nader doorlopen van de Laddertoets is dan ook niet noodzakelijk.

5.3. Duurzaamheid

Doelen van de Ow zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

In voorliggend geval wordt de nieuwe bebouwing gebouwd en ingepast conform de hedendaagse duurzaamheidseisen. De ontwikkeling legt geen beslag op natuurlijke hulpbronnen.

5.4. Gezondheid

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.

In voorliggend geval is de ontwikkeling niet gelegen in de nabijheid van functies die gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Het Land van Yemaya kan daarnaast beschouwd worden als een functie waar men naartoe kan gaan in het kader van mentale gezondheid. Beoordeeld wordt dat de ontwikkeling een positieve werking heeft op het aspect gezondheid.

5.5. Verkeer en parkeren

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. De omgevingsvisies van provincie Groningen en gemeente Westerwolde gaan wel op deze aspecten in. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

Toetsing verkeer

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

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt) dan in de huidige situatie. De 8 te realiseren tiny houses kennen een verkeersgeneratie 16,8 (8 X 2,1) verkeersbewegingen per weekdagemaal (op basis van de uitgangspunten: kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden) niet stedelijk, rest. bebouwde kom). Dit betreft een zeer kleine toename van de verkeersgeneratie. De omliggende wegenstructuur is van ruimvoldende capaciteit om deze toename verkeersveilig te kunnen verwerken.

Toetsing parkeren

Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166 Bellingwolde, September 2024

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. De 8 te realiseren tiny houses kennen een parkeerbehoefte van 5,6 parkeerplaatsen (8 X 0,7) (op basis van de uitgangspunten: kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden), niet stedelijk, rest bebouwde kom). Het projectgebied is van ruimvoldoende omvang om deze parkeerbehoefte op het eigen terrein te kunnen opvangen.

5.6. Ecologie: soortenbescherming

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.

Toetsing

Gelet op de geplande bouwwerkzaamheden op het terrein is er door Ecofact een quickscan flora/fauna uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat het projectgebied in potentie geschikt is voor vaste verblijfplaatsen voor enkele reptielen/amfibieën. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 2. Naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan is er door Ecofact een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van enkele reptielen/amfibieën. In het nader onderzoek zijn deze soorten echter niet aangetroffen op de locatie.

De uitgevoerde ecologische onderzoeken geven geen aanleiding om aan te nemen dat de soorten gebruik maken van de locatie. De opdrachtgever heeft alles gedaan wat redelijkerwijs van hen verwacht mag worden om te voorkomen dat schadelijke handelingen plaatsvinden voor deze flora- en fauna-activiteit binnen de Omgevingswet betreffende de reptielen. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren door of tijdens de geplande ingreep en er worden geen soorten gedood of verstoord door de geplande ingreep. Een vergunningschadelijke handelingen flora en fauna activiteit wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7. Ecologie: gebiedsbescherming

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.

Toetsing

Natura 2000

Het projectgebied bevindt zich op circa 12 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Lieftingsbroek'. Het projectgebied ligt op 4,4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied 'Rheiderland'. Om de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied te meten is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de volledige AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage 4.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied bevindt zich op circa 2,1 kilometer van het dichtstbijzijnde als NNN aangewezen gebied. Gelet op de onderlinge afstand vindt er geen afbreuk van de wezenlijke kenmerken van het NNN plaats.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8. Luchtkwaliteit

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

Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166 Bellingwolde, September 2024

aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit *niet in betekenende mate* bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

(De activiteiten in) het project behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9. Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

In voorliggend geval is in het kader van wegverkeerslawaaï de Hoofdweg van toepassing. Vanwege het feit dat de beoogde woningen dermate ver vanaf de Hoofdweg zijn geprojecteerd en dat er reeds bebouwing tussen de weg en de geplande bebouwing aanwezig is, wordt aangenomen dat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï voldaan wordt aan de voorkeurswaarde. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk.

Industrielawaai en solitaire bedrijvigheid

In de nabijheid van het projectgebied komen geen industrieterreinen voor. Aan de Hoofdweg 154 tot 162 komen horeca- en bedrijfsfuncties voor. In de huidige situatie zijn de Hoofdweg 164 en het gehele terrein van het Land van Yemaya reeds voorzien van de woonbestemming. Dit houdt in dat de voorliggende ontwikkeling de bedrijfsvoering van de horeca- en bedrijfsfuncties niet (verder) belemmert. Daarnaast dienen deze horeca- en bedrijfsfuncties de geluidsbelasting in de huidige situatie reeds hun geluidsbelasting te beperken zodat ter plaatse van de omliggende woonbestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op het vorenstaande wordt er geconcludeerd dat er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Aangezien het Land van Yemaya op het terrein zelf ook bedrijfsactiviteiten uitvoert is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de eventuele geluidshinder op de bestaande omliggende woningen inzichtelijk te maken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek is gebleken dat er enkel voor de dagperiode een overschrijding plaatsvindt van 74 dB(A) ten gevolge van een lichte vrachtwagen. Hierbij wordt de norm van 70 dB(A) overschreden ter plaatse van de zijgevel van de woning aan de Hoofdweg 168. Om te voldoen aan zal een geluidsscherm van 15 meter lang en 1,8 meter hoog moeten worden gerealiseerd. Omdat dit vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is voor zowel het Land van Yemaya als de bewoners van Hoofdweg 168, wordt verzocht om door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting toe te staan. Naar onze mening kan een hogere geluidsbelasting van 74 dB (A) voor de dagperiode toe worden gestaan aangezien er ter plaatse van deze woning wel aan het maximale geluidsniveau van 55 dB(A) voor het binnenniveau wordt voldaan. Omdat de lichte vrachtwagen gemiddeld slechts 4 keer per week langsrijdt, betreft dit een overschrijding enkel op het moment van het af- en aanrijden tijdens de dagperiode. Deze overschrijding vindt daarmee minder dan 1 keer per dag plaats. Aangezien er wel aan het maximale geluidsniveau voor het binnenniveau wordt voldaan wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van Hoofdweg 168 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.10. Geur

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

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

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan

beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

In voorliggend geval wordt er geen geurbelastende functie gerealiseerd. Er worden wel geurgevoelige functies gerealiseerd. Verder is het projectgebied in de huidige situatie op basis van het tijdelijke omgevingsplan al toegewezen voor de functie 'wonen'. Dit houdt in dat geurbelastende functies in de omgeving in de huidige situatie al rekening moeten houden met de nabijgelegen (woon)gebieden. De voorliggende ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering in de bedrijfsvoering van omliggende geurbelastende functies.

5.11. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied 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.

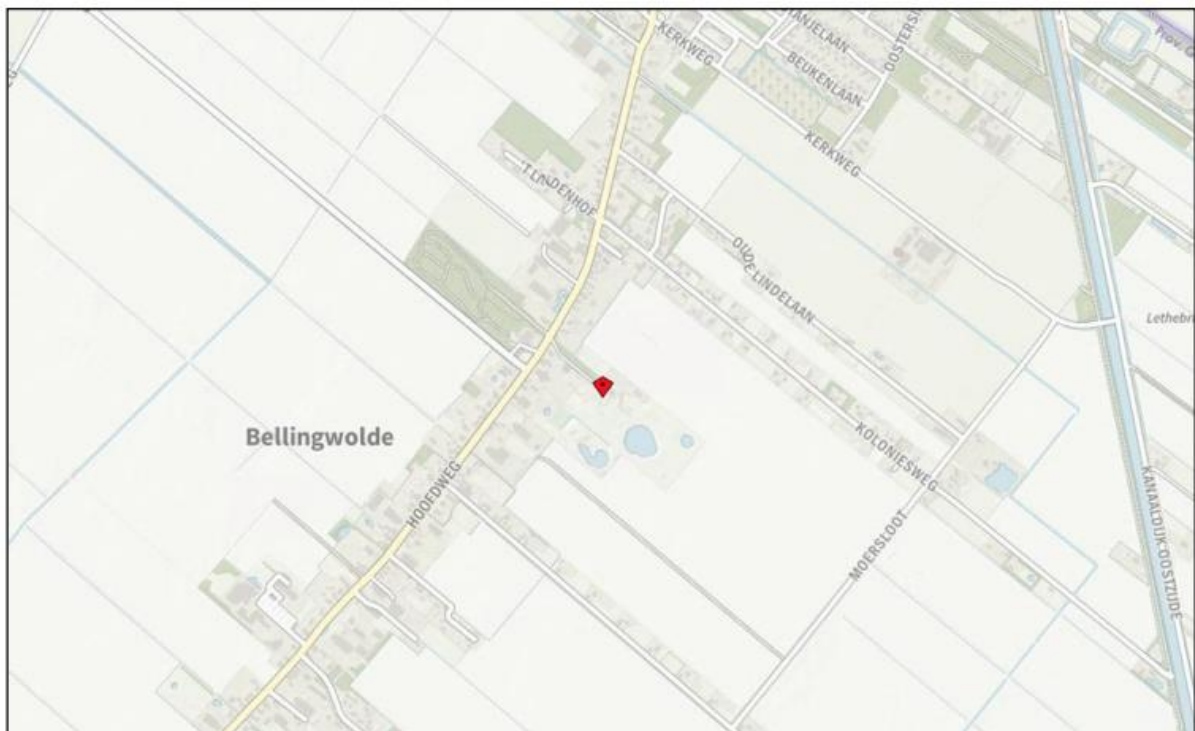
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

In voorliggend geval is er door middel van de EV Signaleringskaart een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen nabij het projectgebied. Een uitsnede van de EV Signaleringskaart is weergegeven in afbeelding 5.1. Het projectgebied is hierin aangegeven met de rode diamant. Uit de inventarisatie blijkt dat er nabij het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 5.1 Uitsnede EV-signaleringskaart (Bron: EV-signaleringskaart)

5.12. Trilling

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.

Toetsing

In voorliggend project worden geen functies gerealiseerd die trillingshinder als gevolg hebben. Verder zijn er in de nabijheid van het projectgebied geen trillingsproducerende functies aanwezig.

5.13. Windhinder

In voorliggend project wordt geen hoogbouw gerealiseerd. Het aspect 'windhinder' is daardoor niet van toepassing.

5.14. Omgevingskwaliteit (welstand)

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). 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.

Toetsing

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit zal, waar nodig, getoetst worden aan de Welstandsnota.

5.15. Cultureel erfgoed

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.

Toetsing

Cultuurhistorie

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie wordt opgemerkt dat het projectgebied ter plaatse van de Hoofdweg (deels) is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Deze gronden zijn aangewezen voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Binnen de gronden binnen de dubbelbestemming vinden geen werkzaamheden plaats. Het aspect cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

Archeologie

Op basis van het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) kent het projectgebied twee dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m². Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 200 m². Aangezien de beoogde tiny houses een oppervlakte hebben van maximaal 70 m² worden deze oppervlaktegrenzen niet overschreden. Voor het vervangen van de bestaande bedrijfswoning (hoofdwoning) geldt ook geen onderzoeksplicht aangezien dit om vervangen van bestaande bebouwing gaat. Voor de reeds aanwezige bebouwing geldt deze onderzoeksplicht eveneens niet aangezien dit om bestaande bebouwing gaat. Mocht er tijdens de bouw van de vervangende bedrijfswoning een toename van bebouwd oppervlak worden gerealiseerd of extra funderingen worden gegraven zal alsnog een archeologisch onderzoeksrapport overlegd dienen te worden.

5.16. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing

In voorliggend geval is door Sigma een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarden zijn waargenomen. De bodem wordt daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

5.17. Water

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- -watercompensatie in verband met toenemende verharding
- -Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning
- -bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken
- -waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- -bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- -behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- -behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl; IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een 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.

Toetsing

Ruimtelijke onderbouwing (BOPA) Hoofdweg 166 Bellingwolde, September 2024

In voorliggend geval is het waterschap op de hoogte gebracht van de ontwikkeling door middel van de digitale watertoets. Uit de watertoets is gebleken dat de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is op de ontwikkeling. Gelet op de geringe toename aan verhard oppervlak is de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed op de waterhuishouding in en rondom het projectgebied. Binnen het projectgebied is voldoende onbebouwde ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in hemelwaterberging. Het afvalwater van de te realiseren tiny houses zal worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar bijlage 7.

6. Financiële haalbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend geval zijn er geen financieel-economische redenen waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.2. Kostenverhaal

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van één of meer gebouwen met een woonfunctie, waardoor de activiteit kostenverhaalplichtig is. De gemeente Westerwolde sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin de verantwoording van de kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

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 de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante 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 sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Geanonimiseerd participatieverslag omwonenden
Bijlage 2	Quicksan flora/fauna
Bijlage 3	Nader onderzoek ecologie
Bijlage 4	AERIUS-berekening
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Watertoets