

**BOPA-onderbouwing bouw woning
naast Wymeesterweg naast 4 te
Bellingwolde (fase 1).**

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 30.441
Datum vrijgave:	Maart 2026
Opsteller:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldende functie op basis van Omgevingsplan gemeente Westerwolde.....	5
1.4 Procedure.....	6
1.5 Leeswijzer	7
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.1.1 <i>Ruimtelijke en functionele situatie</i>	8
2.1.2 <i>(Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan</i>	10
2.2 Toekomstige situatie.....	12
2.2.1 <i>Ontwikkeling</i>	12
2.2.2 <i>Bouw- en gebruiksregels voor de te bouwen woningen</i>	13
2.2.3 <i>Strijdigheden omgevingsplan</i>	14
3 HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE.....	15
3.1 Hoe was de voorbereiding	15
3.2 Wat vindt de omgeving	15
3.3 Provinciale vooroverlegreactie	15
4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	16
4.1 Internationaal beleid.....	16
4.1.1 <i>Grenstractaat (Grenstractaat tussen het Koninkrijk der Nederlanden en het Koninkrijk Hannover, Meppen, 02-07-1824)</i>	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.2.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	16
4.3 Provinciaal beleid.....	18
4.3.1 <i>Omgevingsvisie Groningen</i>	18
4.3.2 <i>Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)</i> 19	19
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 <i>Woonvisie 2025 - 2029</i>	21
5 HOOFDSTUK 5 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	22
5.1 M.e.r.-beoordeling.....	22
5.1.1 <i>Wettelijk kader</i>	22
5.1.2 <i>Toetsing</i>	22
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	23
5.2.1 <i>Wettelijk kader</i>	23
5.2.2 <i>Toetsing</i>	23
5.3 Duurzaamheid	23
5.3.1 <i>Wettelijk kader</i>	23
5.3.2 <i>Toetsing</i>	23
5.4 Gezondheid	24
5.4.1 <i>Wettelijk kader</i>	24
5.4.2 <i>Toetsing</i>	24
5.5 Verkeer en parkeren	24
5.5.1 <i>Wettelijk kader</i>	24
5.5.2 <i>Toetsing</i>	24

5.6	Ecologie : soortenbescherming	25
	5.6.1 Wettelijk kader.....	25
	5.6.2 Toetsing.....	25
5.7	Ecologie : gebiedsbescherming.....	26
	5.7.1 Wettelijk kader.....	26
	5.7.2 Toetsing.....	26
5.8	Luchtkwaliteit	27
	5.8.1 Wettelijk kader.....	27
	5.8.2 Toetsing.....	27
5.9	Geluid.....	28
	5.9.1 Wettelijk kader.....	28
	5.9.2 Toetsing.....	29
5.10	Geur	29
	5.10.1 Wettelijk kader.....	29
	5.10.2 Toetsing	30
5.11	Omgevingsveiligheid.....	31
	5.11.1 Wettelijk kader.....	31
	5.11.2 Toetsing	32
5.12	Trilling.....	34
	5.12.1 Wettelijk kader.....	34
	5.12.2 Toetsing	34
5.13	Windhinder	34
	5.13.1 Wettelijk kader.....	34
	5.13.2 Toetsing	35
5.14	Omgevingskwaliteit (welstand).....	35
	5.14.1 Wettelijk kader.....	35
	5.14.2 Toetsing	35
5.15	Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie).....	35
	5.15.1 Wettelijk kader.....	35
	5.15.2 Toetsing	36
5.16	Bodem.....	37
	5.16.1 Wettelijk kader.....	37
	5.16.2 Toetsing	38
5.17	Water.....	39
	5.17.1 Wettelijk kader.....	39
	5.17.2 Toetsing	40
6	HOOFDSTUK FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Kostenverhaal.....	44
7	HOOFDSTUK 7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben plannen om op een perceel grond naast Wymeesterweg 4 te Bellingwolde een nieuwe vrijstaande woning te gaan realiseren. Het perceel heeft weliswaar een woonbestemming, echter mag het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één mag bedragen. Het toevoegen van een extra woning past niet in het geldend omgevingsplan van de gemeente.

Een principeverzoek van de plannen is door de gemeente Westerwolde positief beoordeeld. De gemeente geeft aan dat zij op basis van de geldende Woonvisie in principe akkoord zijn met het toevoegen van een extra (vrijstaande) 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 omgevingsplanactiviteit (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 binnen het stedelijke gebied van de kern Bellingwolde.

Onderstaand is een indicatieve weergave gedaan van het projectgebied. Binnen het blauwe kader is de beoogde bouwkavel weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie L, nummer 549 en heeft een omvang van 1.031 m².

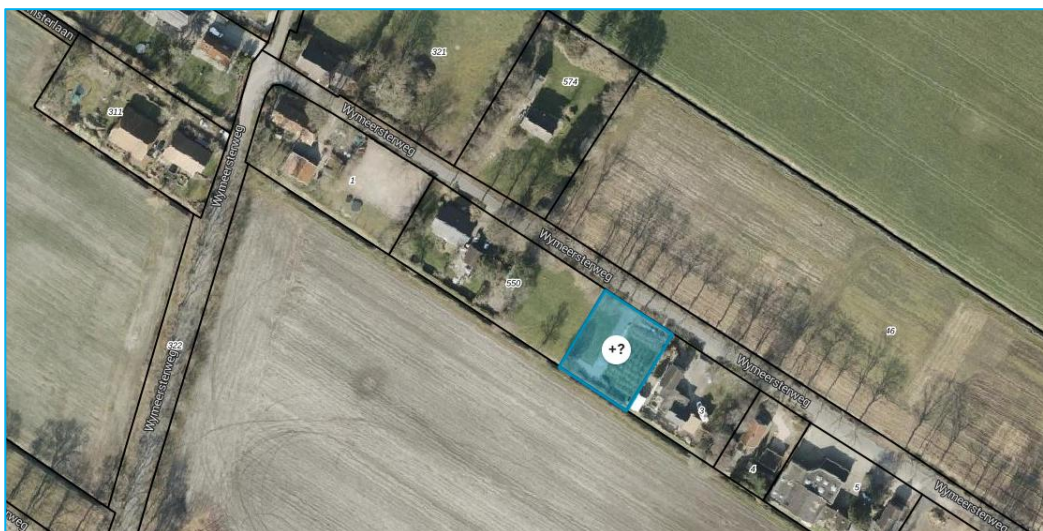


Fig. 1.1: Weergave ligging projectgebied naast Wymeesterweg 4



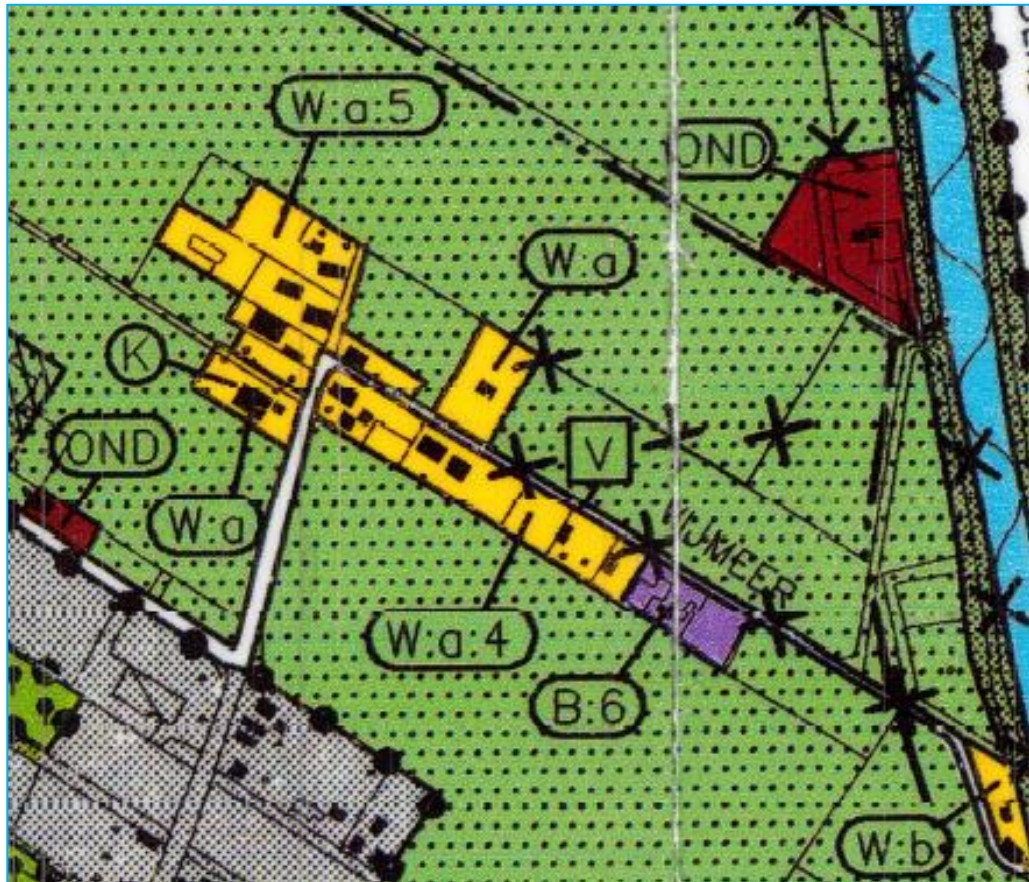
Er is nog geen concreet en uitgewerkt bouwplan aanwezig, zodat in deze BOPA-onderbouwing het bouwkader wordt omschreven en vastgelegd waarmee in een later stadium de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning (omgevingsplanactiviteit voor het bouwen) aan kan worden getoetst.

1.3 **Geldende functie op basis van Omgevingsplan gemeente Westerwolde**

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het bestemmingsplan Buitengebied 1998 nog onderdeel van uitmaakt.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is het projectgebied bestemd als 'Woondoeleinden (W:a)'.

Vanuit de bouwregels is in artikel 8 het volgende bepaald. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de bepalingen dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één mag bedragen. Het toevoegen van een extra woning is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan (artikel 8, onderdeel C.2a).



1.4

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 omgevingsplanactiviteit (verder te noemen BOPA).

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij 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 BOPA 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 BOPA 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.

Opeenvolgende (gefaseerde) BOPA

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Het bevoegd gezag geeft met de voorliggende BOPA toestemming voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie, de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

1.5

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 Bellingwolde, gelegen in de Groningse gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de globale ligging van Bellingwolde vanuit een hoger gebiedsperspectief gezien.



Fig. 2.1: De provincie Groningen, gemeente Westerwolde en de globale ligging van Bellingwolde 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 cirkel.

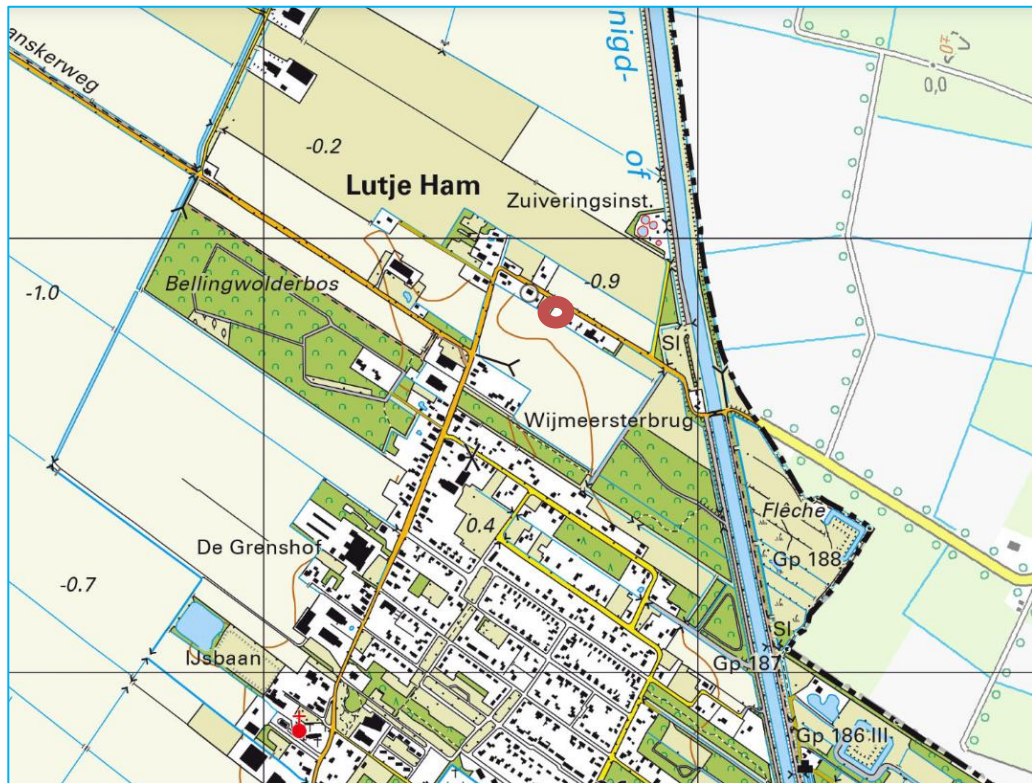
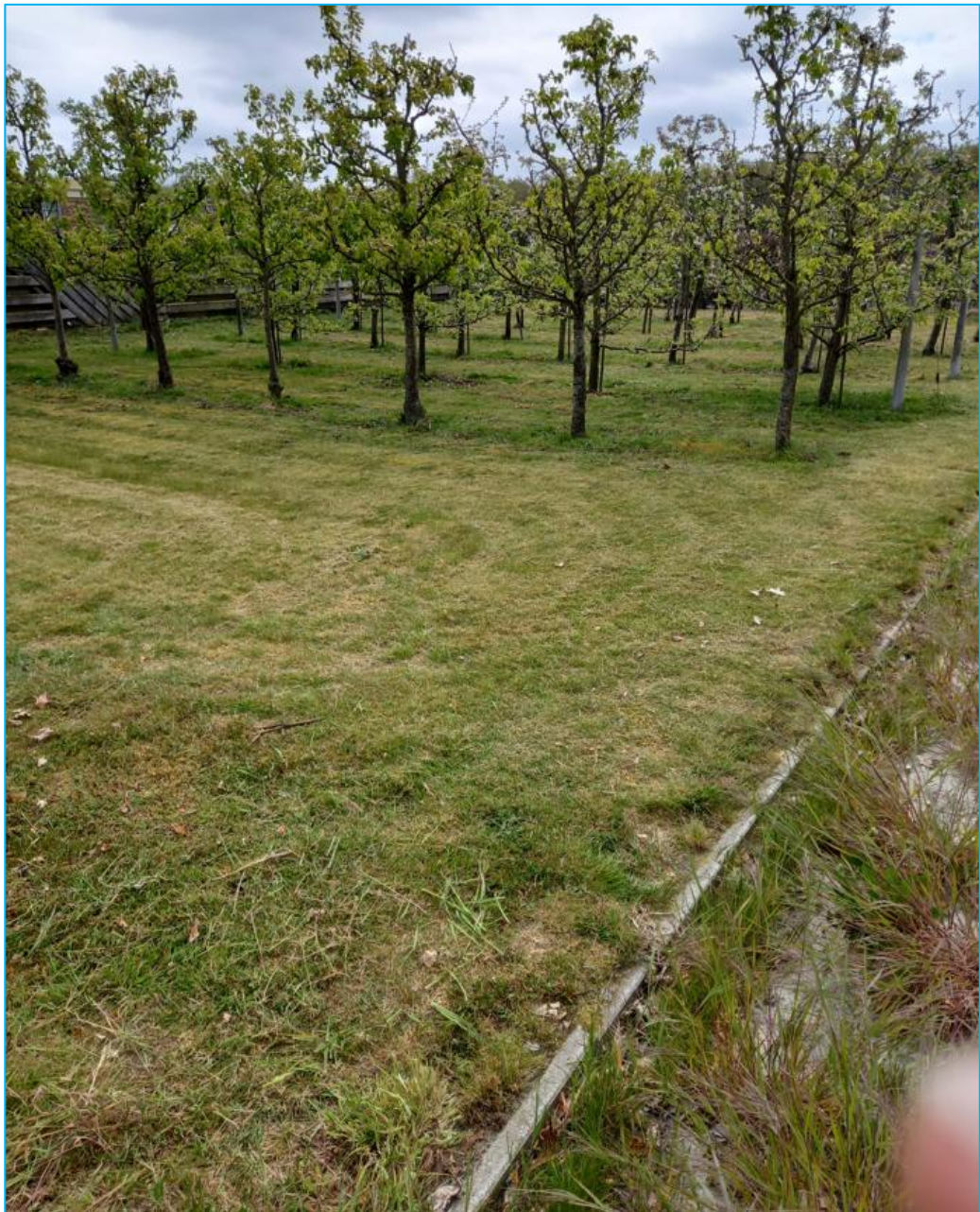


Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Bellingwolde aan de Wymeesterweg. Via de Wymeesterweg is via de noordkant van het dorp Bellingwolde via de Wijmeersterbrug Duitsland te bereiken.



Momenteel is het perceel ingericht met enkele fruitbomen en grasland. Het perceel heeft een breedte van circa 31 meter en een diepte van circa 34 meter.



2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

2.1.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het bestemmingsplan Buitengebied 1998 nog onderdeel van uitmaakt.

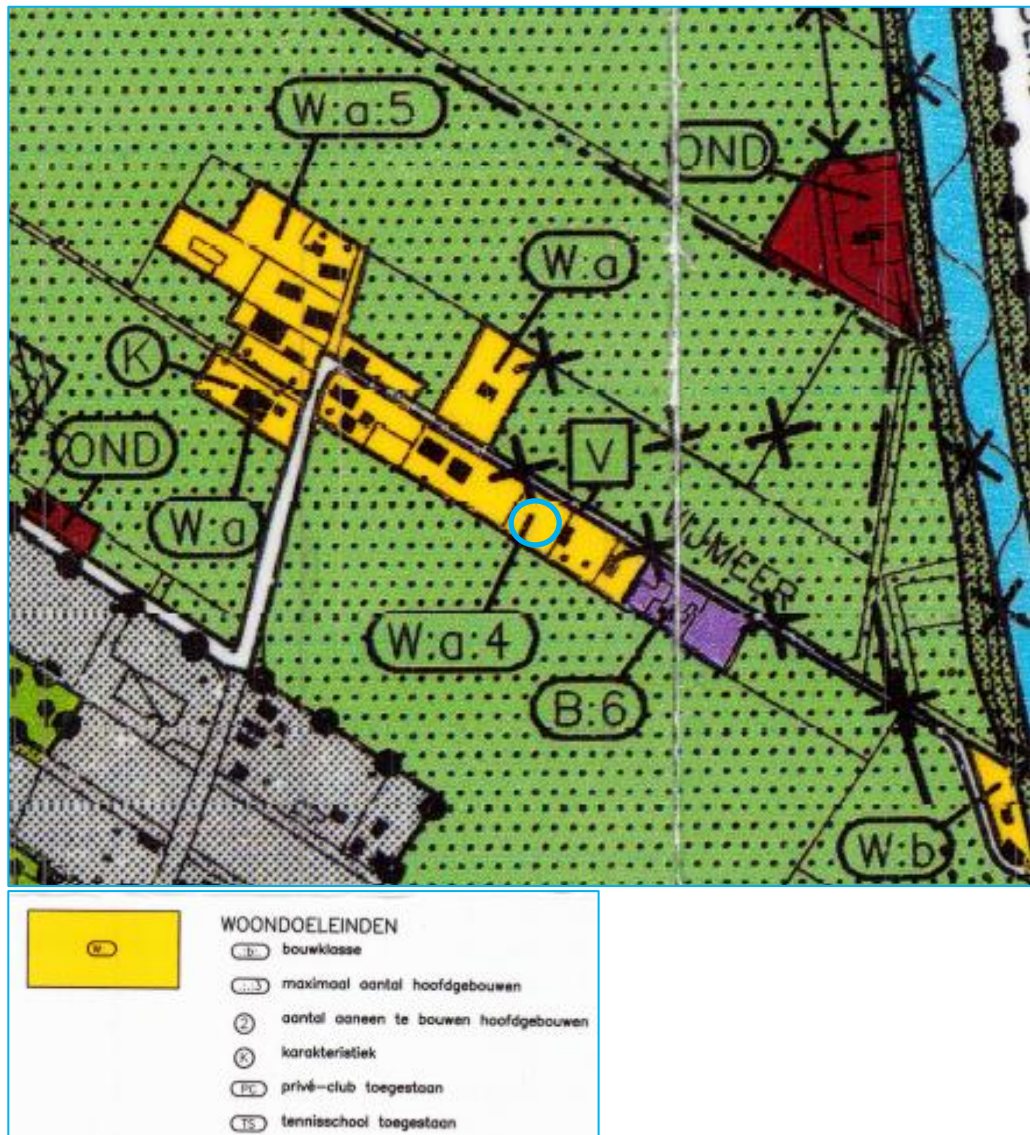


Fig. 2.5: Weergave bestemming Woondoeleinden (W;b)

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is het projectgebied bestemd als 'Woondoeleinden (W:a)'.

Vanuit de bouwregels is in artikel 8 het volgende bepaald. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de bepalingen dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één mag bedragen. Hoe toevoegen van een extra woning is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan (artikel 8, onderdeel C.2a).

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.

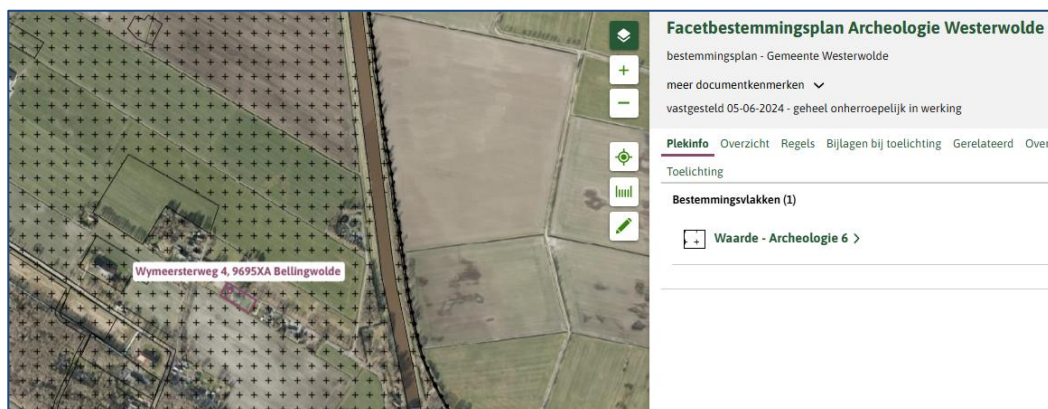


Fig. 2.6: Weergave archeologische dubbelbestemming

Ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning is sprake van onder andere de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6.

Voor (nieuwe) bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport worden overgelegd.

De nieuw te bouwen woning met eventueel bijbehorende bouwwerken en erfverharding zal ruimschoots onder de 1000 m² blijven. 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 1998 door middel van een BOPA.

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 Woondoeleinde. Er zal worden gebouwd aansluitend op de bestaande bebouwingsreeks.

Door de bestaande structuur van gebouwde woningen langs de Wymeesterweg als drager te kiezen wordt de ontwikkeling logisch.

De rooilijn van de voorgevel van de geprojecteerde woning zal aan gaan sluiten op de bestaande woningen langs de Wymeesterweg maar zal gezien de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wel op minimaal 3 meter van de rand van de Wymeesterweg worden geplaatst.

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;

Met de daarbij behorende:

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

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 met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de voorste perceelgrens bedraagt tussen de 6 en 9 meter
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

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 gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal maximaal 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horeca- en bedrijfsdoeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven;
- d. het storten van afval;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan een bed and breakfast.
- g. Het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

2.2.3

Strijdigheden omgevingsplan

Het strijdpunt met het Omgevingsplan zit er in dat ter plaatse het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak is toegestaan. Ter plaatse is geen bestaande woning aanwezig 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 (laten) bouwen van een vrijstaande woning.

3.2 Wat vindt de omgeving

Beide burens hebben geen bezwaar tegen het bouwen van een woning. De burens er direct naast vinden het wel fijn dat ze op de hoogte worden gehouden van een eventueel bouwplan te zijner tijd.

3.3 Provinciale vooroverlegreactie

Per brief van 10 februari 2026 is vanuit de provincie Groningen een overlegreactie verzonden aan de gemeente. De gehele brief is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de relevante delen uit de vooroverlegreactie voor dit bouwplan:

- In het provinciaal beleid ontbreekt nog een verwijzing naar de Omgevingsvisie Groningen. Op basis daarvan is paragraaf 4.3.1 (Omgevingsvisie Groningen) toegevoegd;
- In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op het internationale beleid. De onderbouwing van dit beleid is niet correct weergegeven. De provincie heeft een tekstvoorstel gedaan over dit onderwerp. Die is opgenomen in paragraaf 4.1.
- Er dient nog te worden ingegaan op artikel 3.30 (Instructieregel woningbouw 2). In paragraaf 4.3.2 is daarop ingegaan.

Geen advies en instemming nodig

De provincie heeft in haar brief aangegeven activiteiten waarvoor advies en instemming nodig is vastgelegd te hebben op de Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet). De voorgenomen activiteit staat niet op deze lijst. Voor deze Bopa is daarmee geen advies en instemming van de provincie nodig. Wel ontvangt de provincie graag de uiteindelijk verleende BOPA-omgevingsvergunning.

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 Internationaal beleid

4.1.1 *Grenstractaat (Grenstractaat tussen het Koninkrijk der Nederlanden en het Koninkrijk Hannover, Meppen, 02-07-1824)*

Op 2 juli 1824 is tussen het Koninkrijk der Nederlanden en het Koninkrijk Hannover in Meppen een Grenstractaat gesloten. Dit Grenstractaat wordt ook vaak aangeduid als het Verdrag van Meppen.

In het Grenstractaat is een bouwverbod opgenomen. Dit bouwverbod houdt in dat op een afstand van 376 meter aan beide grenszijden niet mag worden gebouwd. In de verklaring van 1846 wordt een uitzondering gecreëerd voor woonhuizen, mits er toestemming is van beide regeringen en er overleg heeft plaatsgevonden tussen de wederzijdse provinciale autoriteiten. Deze uitzondering staat vermeld in paragraaf 6 van het Grenstractaat.

De nieuw te bouwen woning komt op minder dan 376 meter van de Duitse grens te staan. Hierdoor is overleg en toestemming nodig.

In het voorjaar van 2025 heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie Groningen en Landkreis Leer. Zowel de provincie Groningen als Landkreis Leer heeft aangegeven akkoord te zijn met de bouw van de woning. In september 2025 hebben ook de Duitse Bond en de Nederlandse Rijksoverheid akkoord gegeven op het bouwen van de woning binnen de grenzen van het Grenstractaat.

In januari 2026 is de ruimtelijke onderbouwing toegestuurd aan Landkreis Leer. Landkreis Leer heeft nogmaals aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bouw van de woning.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *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.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

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

Woningvoorraad

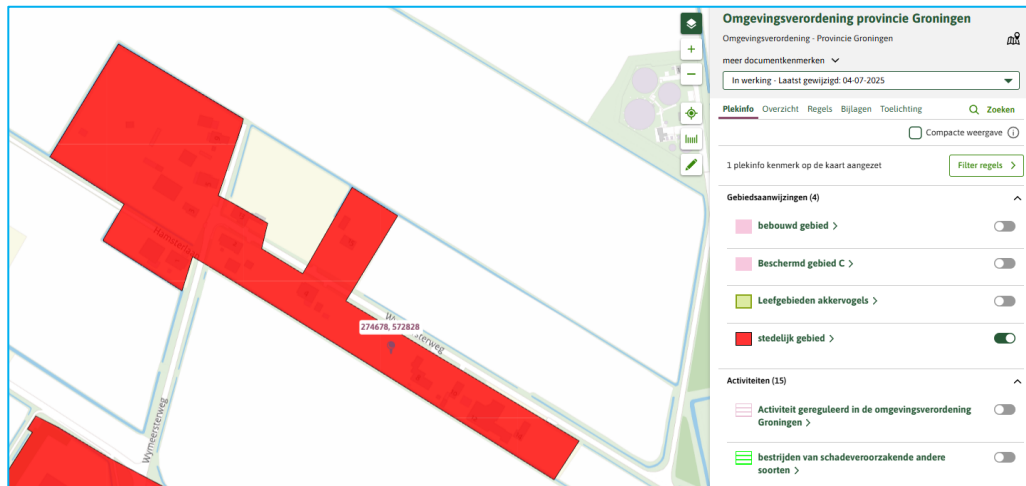
De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een 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 te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke 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 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

Het projectgebied bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook de hierna volgende kaart). Onder stedelijk gebied verstaat de provincie het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur.



De provincie wil stedelijke ontwikkelingen (zoals de bouw van nieuwe woningen) zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie Groningen, willen behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunen en adviseren de provincie gemeenten.

Voorliggend plan is niet aan te merken als een 'grootschalige ruimtelijke ontwikkeling' zodat vanuit de Omgevingsvisie bezien het bouwplan niet strijdig is met de uitgangspunten van het visiedocument.

4.3.2 Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)

Tegelijkertijd met het POV heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laten we omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen. De locatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied, zo is in 4.3.1 inzichtelijk gemaakt. Woningbouw dient primair plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied en is daarmee in lijn.

Verder geldt nog hetgeen is bepaald in artikel 3.30 (Instructieregel woningbouw 2). Het artikel luidt als volgt:

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:

- een onder de vigeur 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);
- de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
- de tussen betrokken gemeenten en GS gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
- een onder de vigeur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

Toetsing aan Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2

Met de ontwikkeling wordt één extra woning toegevoegd aan het lokale woningaanbod volgens de wensen en eisen van deze tijd. In paragraaf 4.2.1 wordt aangetoond dat het voornemen tevens voldoet aan de Woonvisie van de gemeente Westerwolde. Op deze plek wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met Artikel 3.30 van de Omgevingsverordening provincie Groningen. Het plan past daarmee binnen het provinciaal (woningbouw)beleid.

Verder is er nog sprake van een leefgebied voor akkervogels, zo laat de hierna volgende weergave zien.



Bij een dergelijke aanduiding horen de volgende instructieregels.

Artikel 3.126 Instructieregel leefgebieden akkervogels

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden akkervogels, stelt regels waarmee wordt voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor akkervogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op normaal agrarisch gebruik.

In dit geval betreft het een perceel met een oppervlakte van circa 1000 m² waar reeds diverse bomen op staan. De NDFF benoemt een groot aantal beschermde vogelsoorten die in de wijde omgeving van de planlocatie voorkomt of voor kan komen. De enige relevante soort op basis van de aard van de locatie en de omgeving daarvan zijn: steenuil. Op basis van de bevindingen van het ecologisch veldonderzoek ter plaatse is uit te sluiten dat de steenuil ter plaatse voorkomt. Omdat er geen bomen worden gekapt en geen bosschages worden gerooid zijn er ook geen nadelige effecten te verwachten op het broedsucces van overige zangvogels die daar kunnen broeden. Daarmee is het aannemelijk te stellen dat ook voor akkervogels er geen sprake is van een vermindering van areaal.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 441 extra woningen in de gemeente Westerwolde. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd.

Verder is vanuit de gemeente nog de volgende visie gegeven op de bouw van een woning op deze plek.

Het perceel achten wij in de basis geschikt voor de bouw van één vrijstaande woning en is ook gelegen binnen het stedelijke gebied (geen buitengebied). Wel dient dit bouwvolume te passen in het verdere bebouwingsbeeld van de Wymeesterweg.

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 m² of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang (het bouwen van één vrijstaande woning) 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 één 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 van een stedelijke ontwikkeling en kan daarmee een laddertoets achterwege blijven.

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 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 bepalingsmethode 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 Bellingwolde 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 gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De realisatie van één extra woning leidt tot circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal.

De aanwezige Wymeesterweg 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 minimaal 2 of maximaal 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 Alcedo Natuurprojecten is een ecologische quikscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de onder 1.2. gestelde onderzoeksvragen kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Ow zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens worden verwacht?*

Conclusie: Op de onderzochte locatie zijn geen aanwijzingen van beschermde planten- of diersoorten aangetroffen.

- *Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?*

Conclusie: De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van de hierboven genoemde beschermde planten- of diersoorten.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

- *Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Ow overtreden?*

Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Ow overtreden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

- *Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;*

Conclusie: Niet van toepassing.

- *Is aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol of kennisdocumenten noodzakelijk;*

Conclusie: Aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol of kennisdocumenten is niet noodzakelijk.

- *Komen bij de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep belangrijke houtopstanden in gevaar;*

Conclusie: Nee, belangrijke houtopstanden komen niet in gevaar.

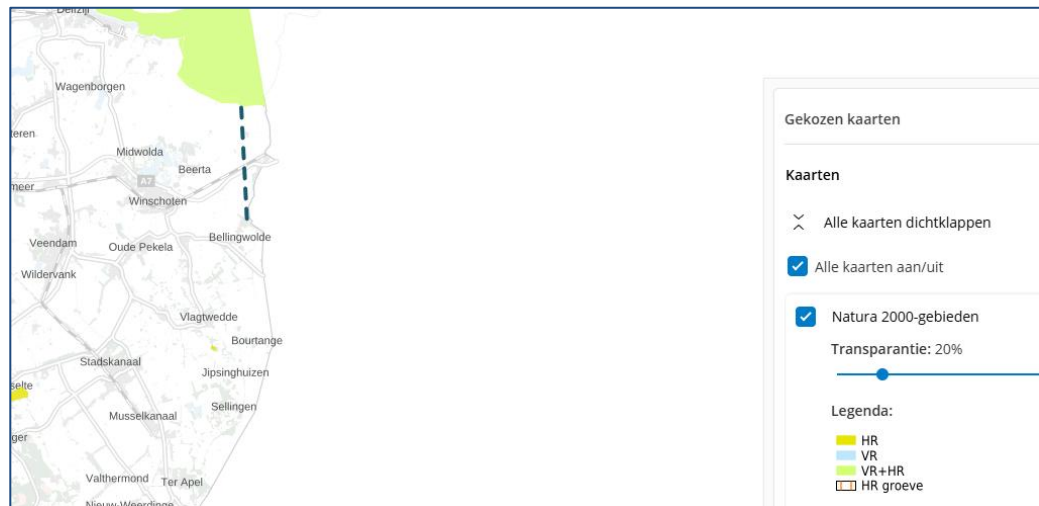
5.7 Ecologie : gebiedsbescherming

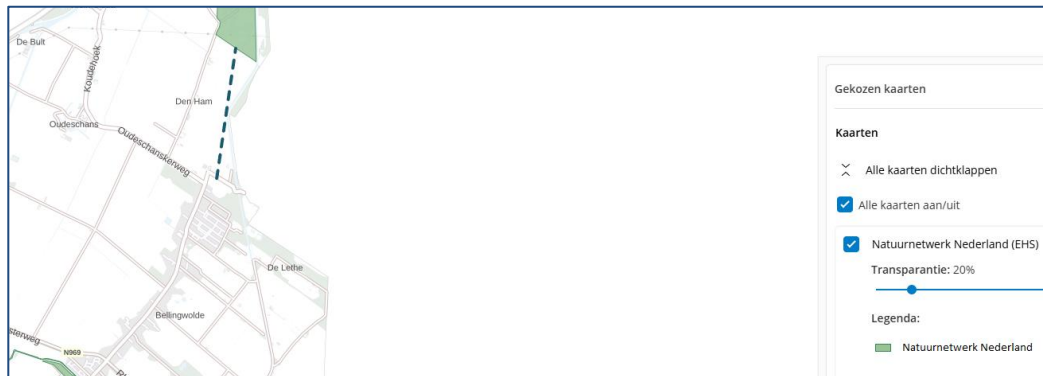
5.7.1 Wettelijk kader

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 11 kilometer afstand (Dollard) en het NNN bevindt zich ten noorden op ca. 2,2 kilometer. Aangezien er vanuit het NNN-gebied geen sprake is van een zogeheten 'externe werking' is er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig richting het NNN.





Stikstofberekening

Ten aanzien van het Natura 2000-gebied is door middel van een stikstofberekening, uitgevoerd door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies (zie de bijlage stikstofberekening) aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied.

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/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.

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/m³ 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-betekenende-mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024	
Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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**

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De Wymeesterweg heeft, met minder dan 2.500 mvt/etmaal, formeel geen geluidaanachtsgebied. Daardoor zijn de normen uit het Bkl niet van toepassing. Wel dient aangetoond te worden dat er sprake is van ETFAL. Als aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl voor wegen mét een aandachtsgebied wordt voldaan, dan kan worden gesteld dat de geluidbelasting aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. In dat geval kan met betrekking tot de gevelgeluidwering worden volstaan met de minimale vereisten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Uit de resultaten blijkt dat op 3 meter uit de erfgrans aan de standaardwaarde wordt voldaan en er is vanaf deze afstand dan ook zeker sprake is van ETFAL. Het advies is dan ook de woning op minimaal 3 meter uit de erfgrans te bouwen.

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.

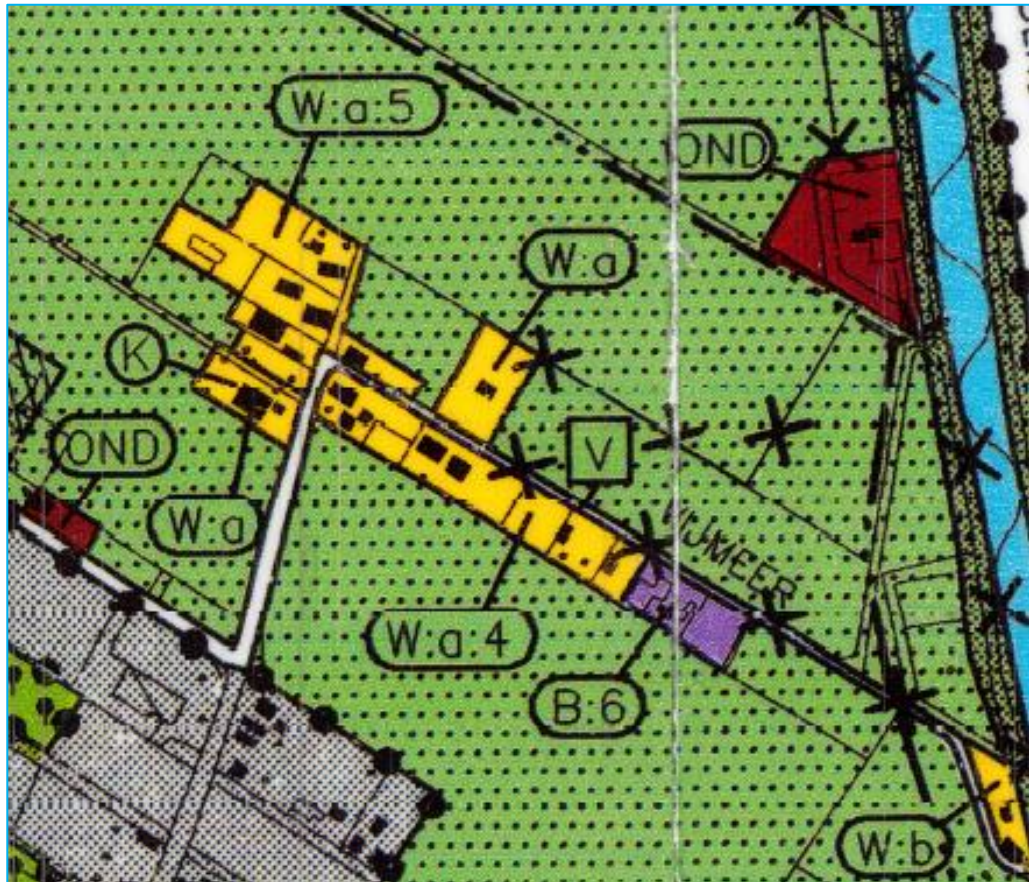
5.10.2

Toetsing

Om te bepalen of er eventueel (agrarische) bedrijven in de buurt aanwezig zijn die vanuit het aspect geurhinder relevant zijn is hierna nog eens weergave gedaan van de geldende verbeelding. Vanaf die kaart is te zien dat zich vooral woonfuncties rondom het projectgebied bevinden. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven in de buurt waar vee gehouden wordt die vanuit geur relevant kunnen zijn.

Op een afstand van circa 65 meter richting het oosten bevindt zich wel een bedrijfsbestemming. Daar zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 2 inrichtingen. Dergelijke bedrijven hebben een maximale richtafstand voor geurhinder van 30 meter. Aangezien de feitelijke afstand meer bedraagt is geen geurhinder te verwachten van die bedrijfsfunctie.

Op een afstand van circa 240 meter richting het noordoosten bevindt zich nog een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze heeft een normafstand voor geurhinder van 200 meter. De beoogde nieuwe woning bevindt zich op meer dan 200 meter afstand, zodat er geen geurhinder is te verwachten van deze rwzi.



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.

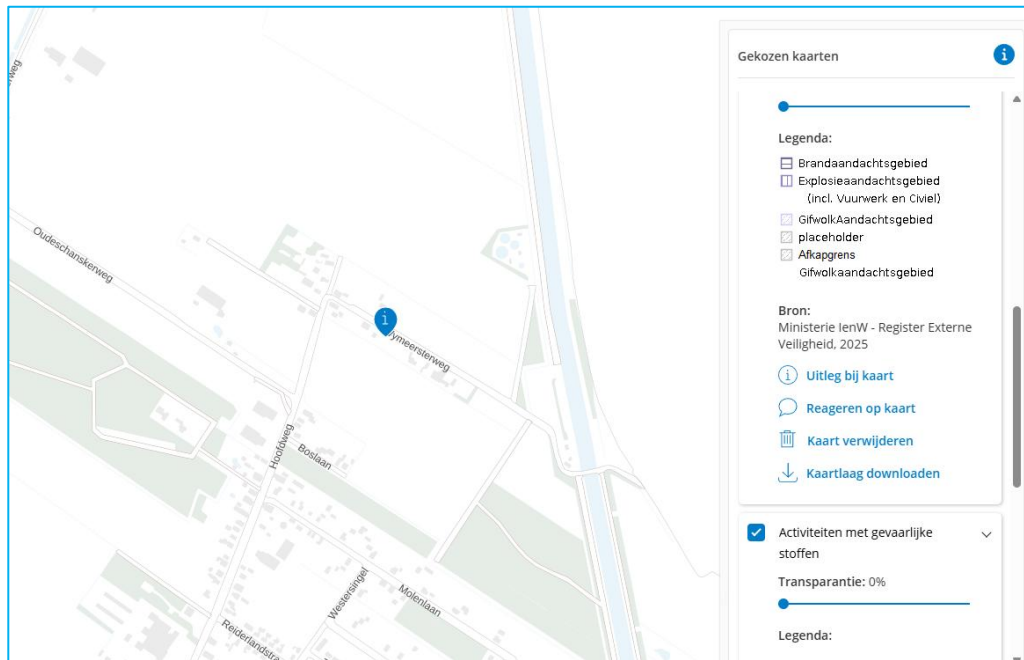
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- 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 *Mba's binnen het projectgebied*

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Mba's.

5.11.2.2 *Mba's buiten het projectgebied*

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Mba's 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.

5.11.2.6 *Conclusie*

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, zoals drukke autosnelwegen met veel vrachtverkeer of een spoorlijn waar veel goederentreinen overheen rijden. 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.

5.14.2 Toetsing

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (omgevingsplanactiviteit) 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, (voorbeschermd) 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. Het aspect cultuurhistorie staat de bouw van een woning niet in de weg.

5.15.2.2 Archeologie

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

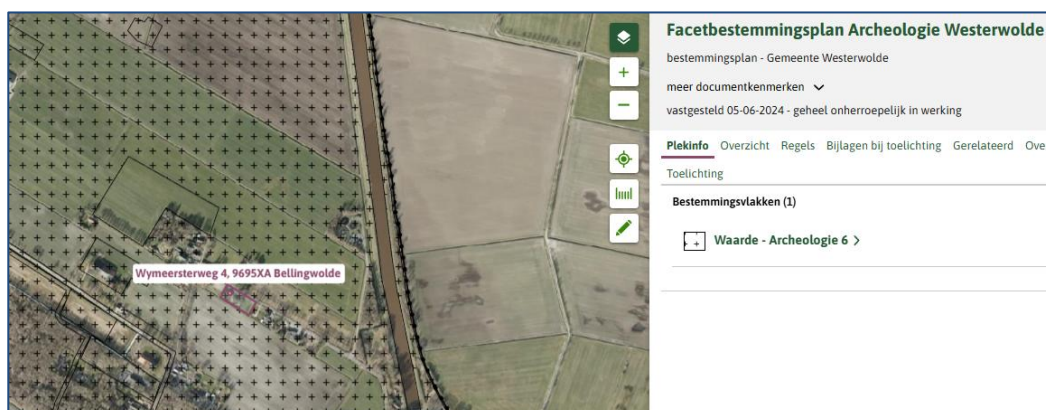


Fig. 2.6: Weergave archeologische dubbelbestemming

Ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning is sprake van onder andere de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6.

Voor (nieuwe) bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport worden overgelegd.

De nieuw te bouwen woning met eventueel bijbehorende bouwwerken en erfverharding zal ruimschoots onder de 1000 m² blijven. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

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).

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 Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond, granulaat en grondwater de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoek locatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoek locatie is het volgende beeld verkregen:

Fundatie laag menggranulaat

- Zintuiglijk zijn er naast de laag menggranulaat geen bodemvreemde materialen en/of andere bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op verontreinigingen in de bodem;
- Ter plaatse van MMasbest1 zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Analytisch is een geringe concentratie aan asbest aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van MMasbest1 (<2 mg/kg ds.) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.).

Overig terrein

- Zintuiglijk zijn er naast de laag menggranulaat geen bodemvreemde materialen en/of andere bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op verontreinigingen in de bodem;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,8-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties geconstateerd.

Conclusies en aanbevelingen

Nader asbestonderzoek NEN 5897

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er is immers in MMasbest1 van het granulaat ter plaatse van het perceel, op basis van analytische waarnemingen, een licht verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen.

Echter de geconstateerde asbestconcentratie van <2 mg/kg ds. ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Het geconstateerde verhoogd gehalte ligt onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Resume

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De milieu hygiënische kwaliteit voldoet aan de ‘toelaatbare bodemkwaliteit’.

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 17 december 2025 is via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Vanuit deze uitgevoerde watertoets blijkt dat ten behoeve van de beoogde planontwikkeling sprake is van de zogeheten 'normale procedure – standaard wateradvies'. Dit houdt in dat via de digitale watertoets binnen enkele weken door het waterschap Hunze en Aa's de standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Op 22 december 2025 is de uitgangspuntennotitie ontvangen vanuit het waterschap. Deze is als bijlage bij deze Bopa gevoegd. Hierna volgen de relevante onderdelen daarvan en is verwoord hoe dat doorwerking heeft in het bouwplan.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

De achterliggende watergang is een schouwsloot. Het plangebied ligt aan de achterzijde lager dan de aangrenzende kavels. Houdt hier rekening mee om overlast te voorkomen, bij het bepalen van het maaiveld.

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 het doorbreken 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.

Ter plaatse is geen sprake van een primaire dan wel secundaire kering, zodat dit onderdeel geen verdere doorwerking heeft in het plan.

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".

Van dit advies wordt kennis genomen en bij de verdere uitwerking van het daadwerkelijke bouwplan wordt aangegeven hoe met het gescheiden afvoeren van de riolering wordt omgegaan.

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Waterschapsverordening Waterschap Hunze en Aa's).

Met dit advies zal rekening worden gehouden, de schouwsloot zal net als in de bestaande situatie bereikbaar blijven voor onderhoud.

Verhardingstoename

Als in het plan het verharde oppervlak toeneemt boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Waterschapsverordening Waterschap Hunze en Aa's), dan is compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer en/of infiltratie aan de orde.

Verhardingstoename zorgt ervoor dat hemelwater versneld tot afstroming komt. Dit kan tot overlast en schade leiden binnen het plangebied of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) overschreden kunnen worden.

Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen het plangebied en binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Grondgebruikstype	Maaiveldcriterium	Inundatienorm (1/jaar)
Grasland	5%	1/10
Akkerbouw	1%	1/25
Hoogwaardige land-, en tuinbouw	1%	1/50
Glastuinbouw	1%	1/50
Bebouwd gebied	0%	1/100
Natuurgebied	-	geen norm

Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op de midden-variant van het klimaatscenario 2015 van het KNMI (klimaatscenario G)

Bij de nadere uitwerking van de inrichting van het nieuwe erf zal worden aangegeven waar de watercompensatie gaat plaatsvinden en in welke vorm.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde riolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioelstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

Van dit advies wordt kennis genomen en bij de verdere uitwerking van het daadwerkelijke bouwplan wordt aangegeven hoe met het gescheiden afvoeren van de riolering wordt omgegaan.

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 belangen 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 uitlogende 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".

Het gebruik van eventueel uitlogende (bouw)materialen zal tot een minimum worden beperkt.

Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante water gerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten. In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden

gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

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 m² 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 m² 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 m² 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 Westerwolde en de initiatiefnemer een kostenverhaalovereenkomst aangegaan en daarmee is het kostenverhaal gedekt. In deze overeenkomst zal ook het onderdeel 'nadeelcompensatie' worden meegenomen.

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 Wymeesterweg naast 4 te Bellingwolde.

Projectgegevens

Project : BOPA, het bouwen van een woning Wymeesterweg naast 4
te Bellingwolde
Projectnummer : RB 30.441
Versie : 01
Datum : Maart 2026

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl