

**BOPA-onderbouwing nieuwe
woonkavel Vonkslaan 35 te
Bellingwolde**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

	RB 30.453
	Juni 2026
	5.1.2e

Inhoudsopgave

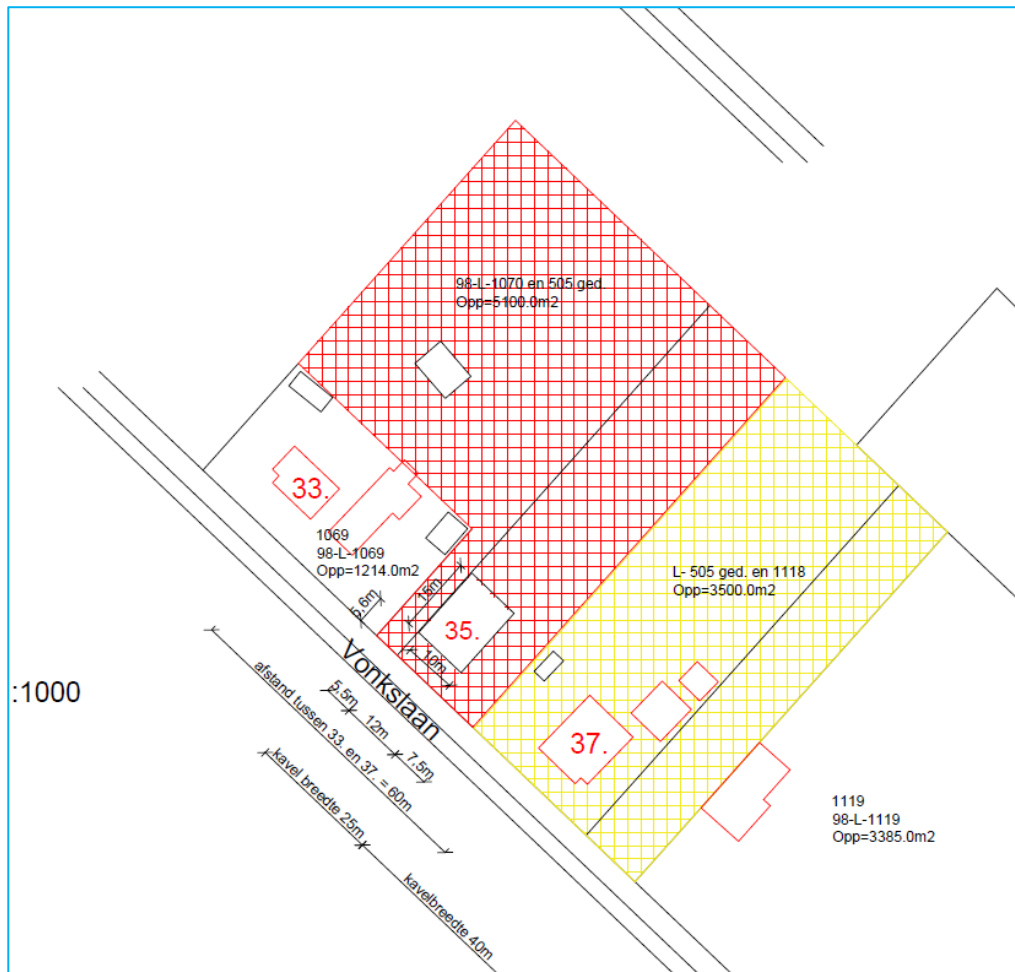
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Geldende functie op basis van Omgevingsplan gemeente Westerwolde.....	6
1.2.1 Bestemmingsplan Bellingwolde	6
1.2.2 Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde.....	7
1.2.3 Facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 2 november 2022).....	8
1.3 Reactie principebesluit.....	9
1.4 Procedure.....	9
1.5 Leeswijzer	11
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING	12
2.1 Locatiebeschrijving	12
2.2 Het projectgebied.....	14
2.3 Het gewenste plan	15
3 HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE.....	18
3.1 Hoe was de voorbereiding	18
4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
4.2 Provinciaal beleid.....	20
4.2.1 Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023) 20	
4.3 Gemeentelijk beleid	22
4.3.1 Woonvisie 2025 - 2029.....	22
5 HOOFDSTUK 5 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	24
5.1 M.e.r.-beoordeling.....	24
5.1.1 Wettelijk kader.....	24
5.1.2 Toetsing.....	24
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	24
5.2.1 Wettelijk kader.....	24
5.2.2 Toetsing.....	25
5.3 Duurzaamheid	25
5.3.1 Wettelijk kader.....	25
5.3.2 Toetsing.....	25
5.4 Gezondheid	26
5.4.1 Wettelijk kader.....	26
5.4.2 Toetsing.....	26
5.5 Verkeer en parkeren	26
5.5.1 Wettelijk kader.....	26
5.5.2 Toetsing.....	26
5.6 Natuur	28
5.6.1 Wettelijk kader.....	28
5.6.2 Toetsing.....	29
5.7 Luchtkwaliteit	32
5.7.1 Wettelijk kader.....	32
5.7.2 Toetsing.....	32
5.8 Geluid.....	33

5.8.1	Wettelijk kader.....	33
5.8.2	Toetsing.....	34
5.9	Geur.....	34
5.9.1	Wettelijk kader.....	34
5.9.2	Toetsing.....	35
5.10	Omgevingsveiligheid.....	36
5.10.1	Wettelijk kader.....	36
5.10.2	Toetsing.....	37
5.11	Trilling.....	38
5.11.1	Wettelijk kader.....	38
5.11.2	Toetsing.....	39
5.12	Windhinder.....	39
5.12.1	Wettelijk kader.....	39
5.12.2	Toetsing.....	39
5.13	Omgevingskwaliteit (welstand).....	40
5.13.1	Wettelijk kader.....	40
5.13.2	Toetsing.....	40
5.14	Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie).....	40
5.14.1	Wettelijk kader.....	40
5.14.2	Toetsing.....	41
5.15	Bodem.....	43
5.15.1	Wettelijk kader.....	43
5.15.2	Toetsing.....	43
5.16	Water.....	44
5.16.1	Wettelijk kader.....	44
5.16.2	Toetsing.....	44
6	HOOFDSTUK FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.2	Kostenverhaal.....	45
7	HOOFDSTUK 7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	47

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een braakliggend en bosrijke kavel op het oog voor het realiseren van een nieuwe woonkavel. De betreffende kavel is gelegen tussen twee bestaande woonpercelen in, te weten tussen de Vonkslaan 33 en 37 in Bellingwolde. Op onderstaande weergave is in het rood gearceerde gebied het nieuwe woonperceel zichtbaar gemaakt op tekening.

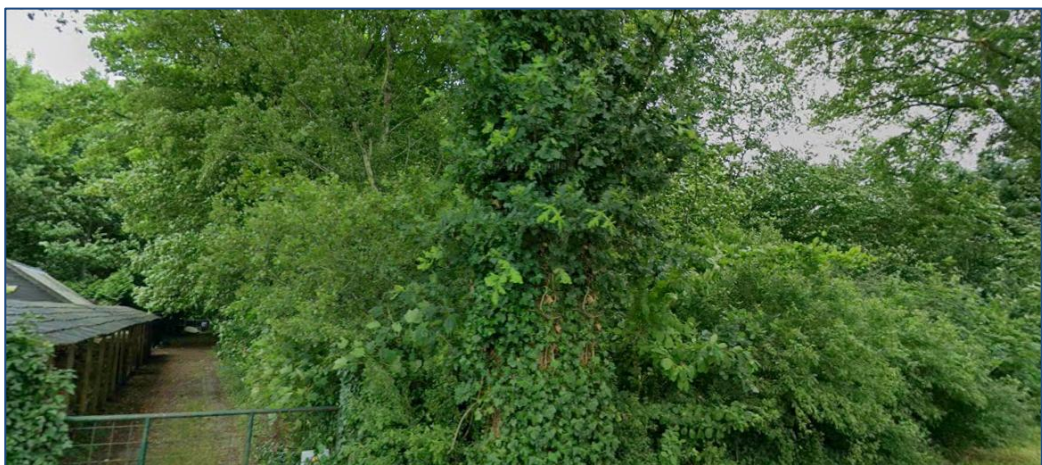


De plannen zijn met de gemeente Westerwolde voorgesproken via de intaketafel. Het plan om hier een nieuwe woonkavel te realiseren is goed ontvangen. Omdat de bouwplannen in strijd zijn met het gemeentelijk omgevingsplan zal als onderdeel van de vergunningprocedure een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten worden doorlopen.

Op de hierna volgende weergave is het projectgebied bij benadering zo goed als mogelijk weergegeven op een luchtfoto met kadastrale percelen.



Hierna volgt een weergave vanaf de Vonkslaan. Het betreffende perceel waar het nieuwe woonperceel moet gaan komen is bosrijk en begroeid met diverse bosschages en houtopstanden.



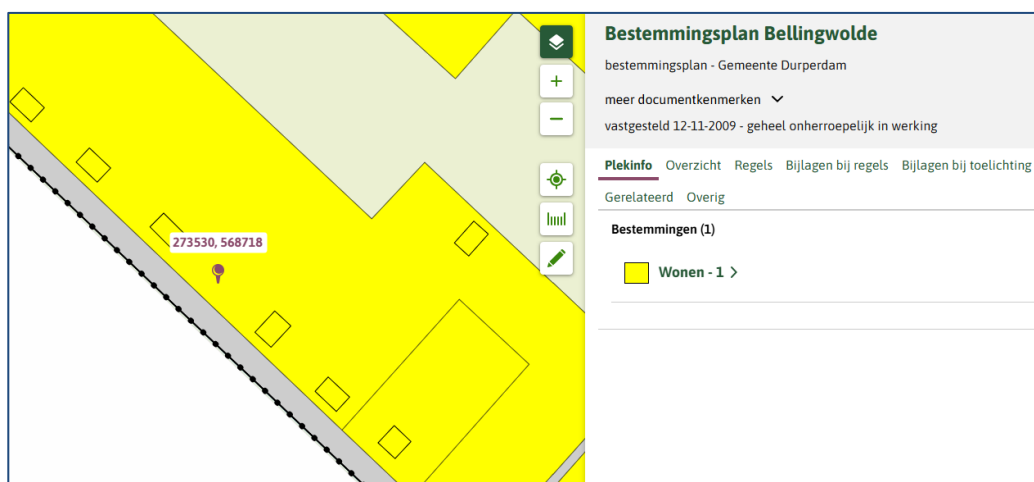
Er is geen uitgewerkt bouwplan aanwezig, zodat deze Bopa-onderbouwing nog niet voorziet in een concrete onderbouwing ten behoeve van een concreet bouwplan, maar

wordt door middel van dit planologisch basisbesluit het toegestaan dat het perceel als woonperceel kan worden gebruikt.

1.2 Geldende functie op basis van Omgevingsplan gemeente Westerwolde

1.2.1 Bestemmingsplan Bellingwolde

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het bestemmingsplan Bellingwolde nog onderdeel van uitmaakt. Binnen het bestemmingsplan hebben de gronden van de bouwkevel een enkelbestemming 'Wonen - 1' zonder een bouwvlak.



Vanuit de bouwregels is in artikel 26.1 het volgende bepaald.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 2;
- b. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. winkels;
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen; ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 4. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 5. een vishandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vishandel';
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis;
- d. het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-station, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg';
- e. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop';
- f. een straalpad, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapstuin', de instandhouding van de landschappelijke waarden van de landschapstuin wordt nagestreefd;
met daaraan ondergeschikt:

- g. woonstraten en paden;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. water;
- met de daarbijbehorende:
- l. tuinen en erven;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

26.2. Bouwregels

26.2.1. *Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:*

- a. *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;*
- b. *een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven aantal;*
- d. *het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;*
- e. *(...)*

Voor het bouwen van een hoofdgebouw (een woning) geldt daarmee de bepaling dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één mag bedragen. Daarbij moeten de woningen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Hoe toevoegen van een extra woning is in strijd de artikelen 26.2.1. onder b en d. met het geldende bestemmingsplan, als onderdeel van het omgevingsplan, omdat op de verbeelding ter plaatse van de betreffende kavel geen bouwvlak is gelegen. De toekomstige woning moet dus voldoen aan de regels van Wonen – 1, echter is er geen bouwvlak aanwezig.

1.2.2

Facetbestemmingplan Archeologie Westerwolde

Het projectgebied is in het Omgevingsplan 'Gemeente Westerwolde' gelegen, waarvan het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde nog onderdeel van uitmaakt. Binnen het bestemmingsplan hebben de gronden van de bouwkwavel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



In artikel 6.1 is de bestemmingsplanomschrijving opgenomen dat de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

Volgende bouwregels van artikel 6.2.1 gelden er voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (omgevingsplanactiviteit) de volgende regels:

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

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

Ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of het uitvoeren van werkzaamheden is ook een vergunningplicht aanwezig voor het verwijderen van houtopstanden indien de groundbewerkingen dieper dan 30 cm zijn en de oppervlakte groter dan 200 m².

In paragraaf 5.14 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

1.2.3 **Facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 2 november 2022)**

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Westerwolde moet een bepaling ten aanzien van parkeren worden opgenomen. Zo kan bij aanvragen om een omgevingsvergunning een parkeertoets plaatsvinden.

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een facetbestemmingsplan, op grond waarvan de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Dat betekent dat dit plan slechts een facet/onderdeel van de regels van de huidige bestemmingsplannen herzielt of aanvult.

Dit bestemmingsplan geeft een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte en voor laden of lossen. Het voorliggende facetbestemmingsplan geldt voor alle onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Westerwolde.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

In dit geval gaat het om het toevoegen van één nieuwe vrijstaande woning. Inmiddels is de genoemde publicatie 381 alweer verouderd en 'ingehaald' door publicatie 744.

Vanuit de uitgevoerde parkeerberekening volgt dat voor het bouwplan 2,2 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het kunnen aanbieden van de benodigde parkeerbehoefte.

<i>Autoparkeren</i>			
	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren
koop, vrijstaand	2,00	0,20	2,20
Parkeervraag totaal	2,00	0,20	2,20

1.3 Reactie principebesluit

Een principeverzoek van de plannen (kenmerk: Z/25/260193/D-705548) voor het toch toestaan in de toekomst van een extra vrijstaande woning is door de gemeente Westerwolde positief beoordeeld. De gemeente geeft aan dat zij op basis van de geldende Woonvisie akkoord zijn met het toevoegen van een extra (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 ruimtelijke motivering vereist.

1.4 Procedure

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet is het verboden zonder een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit uit te voeren. Gelet op de definitie (volgens de bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet) van de begrippen 'omgevingsplanactiviteit' en 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (Bopa), wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die in strijd is met het omgevingsplan 'omgezet' naar een aanvraag om omgevingsvergunning voor een Bopa.

Het bevoegd gezag zal, alvorens te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning, eerst na te gaan of de omgevingsvergunning met het oog op (uitsluitend) een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) alsnog kan worden verleend (zie de artikelen 5.18 Ow in samenhang met 5.21, eerste lid, aanhef en onder b, Ow en artikel 8.0, tweede lid, Bkl). De beoordelingsruimte die het bevoegd gezag daarbij heeft, wordt begrensd door de instructieregels van de provincie en het Rijk (hoofdstuk 5 Bkl).

Als blijkt dat de omgevingsvergunning met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden verleend, dan wordt er een omgevingsvergunning voor een Bopa verleend.

Opeenvolgende omgevingsvergunning BOPA gebruik en bouw

Gedurende de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een beoordelingsregel voor opeenvolgende 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 bijvoorbeeld eerst toestemming voor de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume. Als de initiatiefnemer op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aanvraagt, die in strijd is met het omgevingsplan, neemt het bevoegd gezag een besluit omtrent de Bopa omgevingsvergunning verlening voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. Artikel 12.27a Bkl is specifiek in het overgangsrecht opgenomen om gebiedsontwikkeling globaal en flexibel te kunnen vergunnen.

Het project voorziet in het realiseren van in totaliteit 1 nieuwe woning waar nog geen concreet bouwplan voor aanwezig is. Initiatiefnemer heeft de behoefte om de toekomstige bewoners van de woning zelf de gelegenheid te geven om na aankoop van de bouwkegel de woning – binnen gestelde randvoorwaarden - nader uit te werken en aan te vragen.

Om deze redenen is er gekozen voor een opeenvolgende (gefaseerde) Bopa-aanvraag. Hiermee wordt eerst een omgevingsvergunning voor de Bopa aangevraagd voor het afwijken van het gebruik zodat de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders alvast worden vergund (een planologisch basisbesluit).

In de (opeen)volgende fases wordt dan het bouwen van de woning aangevraagd en vergund. Dit gebeurt pas nadat de initiatiefnemers de adviseurs en ontwerpers zijn gecontracteerd.

Overige omgevingsvergunning en toestemmingen

Nadat het bouwplan definitief is worden ook de overige omgevingsvergunning zoals uitweg, technische bouwactiviteit (bij verbouw) aangevraagd. Tevens moet ook een bouwmelding (nieuwbouw gevolgklasse 1) worden aangevraagd.

Tevens worden in de voorliggende onderbouwing de planologische randvoorwaarden beschreven. Hierdoor is er voor het projectgebied sprake van een concreet en

afgebakend project en kan worden afgewogen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In voorliggende onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Tevens wordt in de onderbouwing ingegaan op de gevolgen van de plannen op de fysieke leefomgeving.

Met een verleende omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit wijzigt niet het Omgevingsplan, tijdelijk deel van de gemeente Westerwolde. Echter moet de gemeente een Bopa wel in het Omgevingsplan verwerken. Deze verplichting is opgenomen in de Omgevingswet (de verwerkingsplicht). De zogenoemde 'voortdurende' Bopa moet verwerkt zijn in het omgevingsplan, binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning. De verwerkingsplicht geldt vanaf 1 januari 2032. Daarmee heeft een Bopa een vergelijkbare status als een wijziging in het omgevingsplan.

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 Locatiebeschrijving

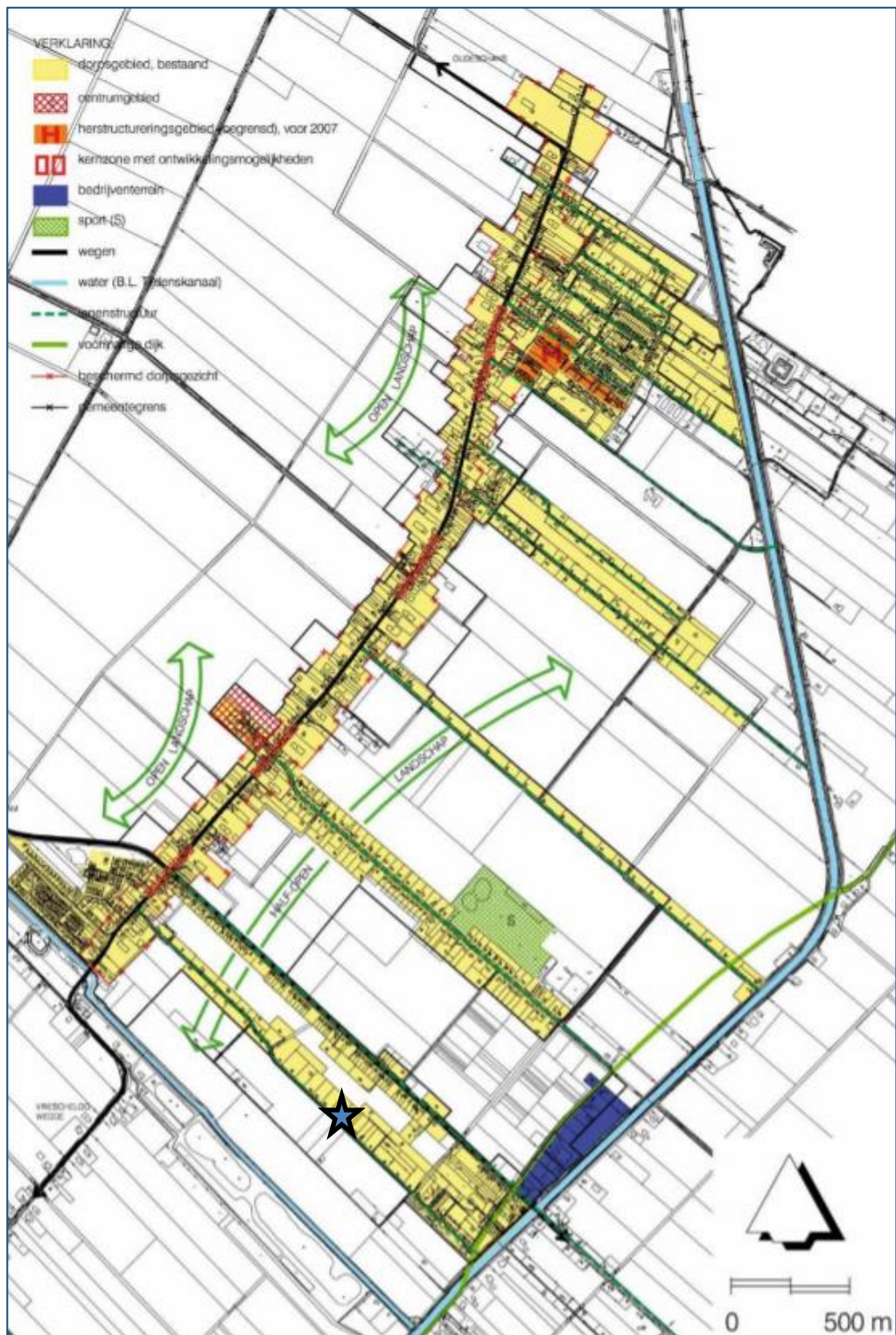
Het plangebied langs de Vonkslaan bevindt zich in de kern Bellingwolde binnen het grondgebied van de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger perspectief.

Bellingwolde

Bellingwolde draagt het karakter van een streekdorp en heeft een lengte van ruim 4 kilometer. De streek van Bellingwolde is een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de kern van Bellingwolde. Op de hierna volgende figuur is nader ingezoomd op het plangebied op een topografische kaart.



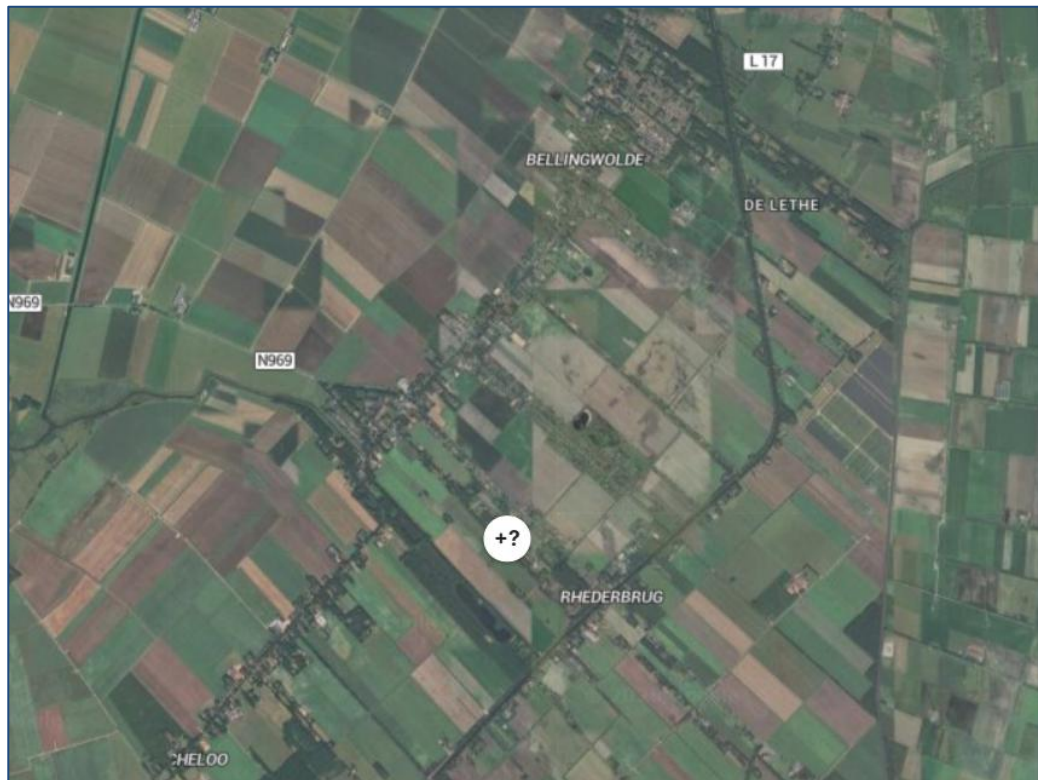
Figuur 2.2: Het plangebied vanuit het functioneel-ruimtelijk perspectief (bron: toelichting bestemming Bellingwolde)

2.2 Het projectgebied

Het perceel waar de nieuwe woonkavel gaat komen ligt naast bestaande woningen Vonkslaan 33 en 37. Het perceel is momenteel dichtbegroeid en biedt geen ruimte voor een woning. Als gevolg van de plannen zal de begroeiing moeten worden geroid. Onderstaand een weergave van de betreffende kavel gezien vanaf de Vonkslaan.

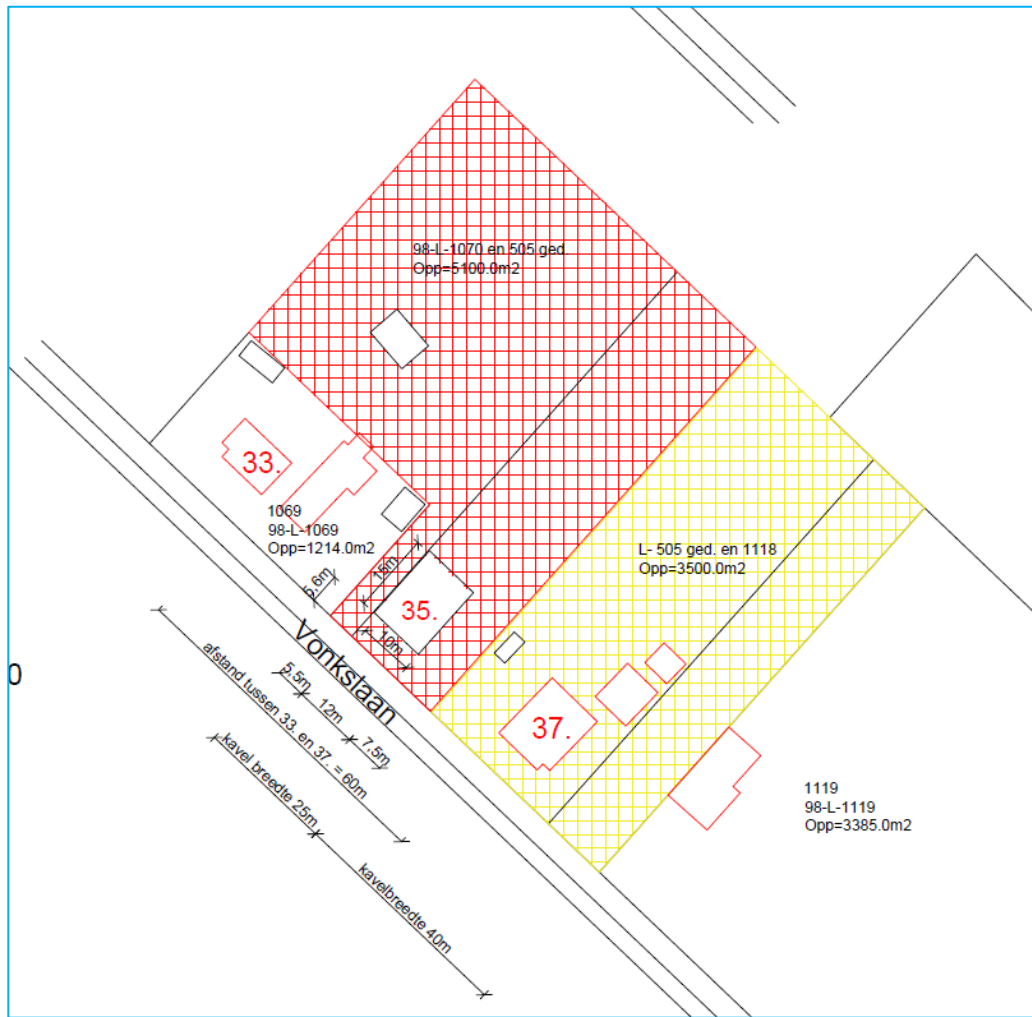


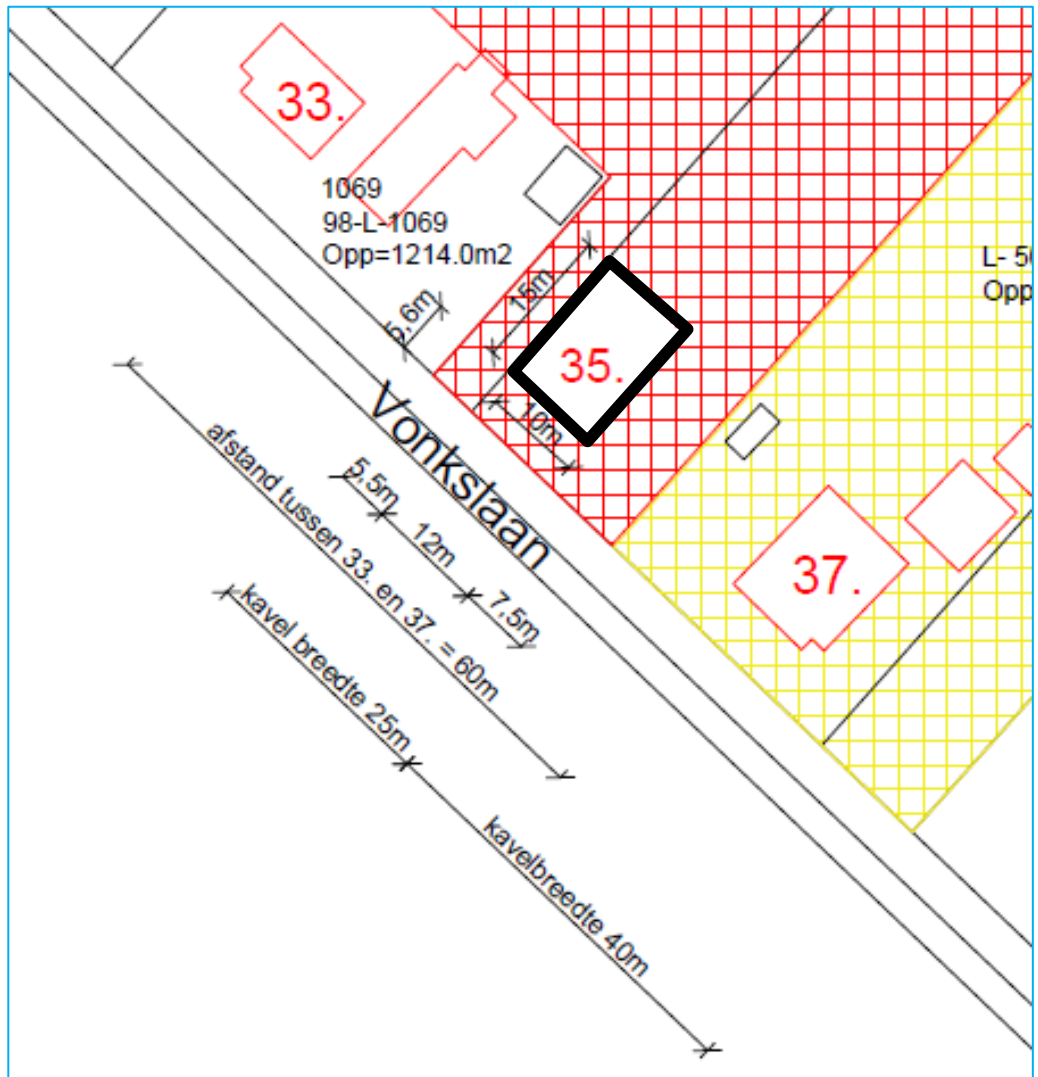
Op onderstaande weergave is de ligging van de Vonkslaan ten opzichte van de kern van Bellingwolde zichtbaar gemaakt. De Vonkslaan ligt ten zuiden van de Rhederweg die de Hoofdweg verbindt met de kern Rhederbrug.



2.3 Het gewenste plan

Het gewenste plan voorziet in het realiseren van een bouwvlak voor het kunnen bouwen van een woning. Onderstaande situatietekening geeft de exacte ligging van de woonkavel weer als ook is het bouwvlak weergegeven op de afbeelding daarna. De voorgevel van de woning komt op dezelfde rooilijn te liggen als naastgelegen woningen. Rechts van de woning zal de ontsluiting op de Vonkslaan worden gerealiseerd.





Het bouwvlak heeft een breedte van 10 meter en een diepte van 15 meter.

Voor de bouwregels gelden de regels zoals die gelden voor het functiegebied Wonen – 1 uit het nog geldende bestemmingplan Bellingwolde, waarbij dus het bouwvlak is geprojecteerd op de hierboven weergegeven afbeelding.

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 in de toekomst (laten) bouwen van een vrijstaande woning. De buurman op nummer 33 vindt het helemaal prima en nummer 37 is aanvrager zelf. Uit de gevoerde participatie is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van de woning aan de Vonkslaan 35 te Bellingwolde. Er zijn geen aandachtspunten naar voren gekomen die aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

Als bijlage is het door aanvrager opgestelde participatieverslag bijgevoegd.

4 Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

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

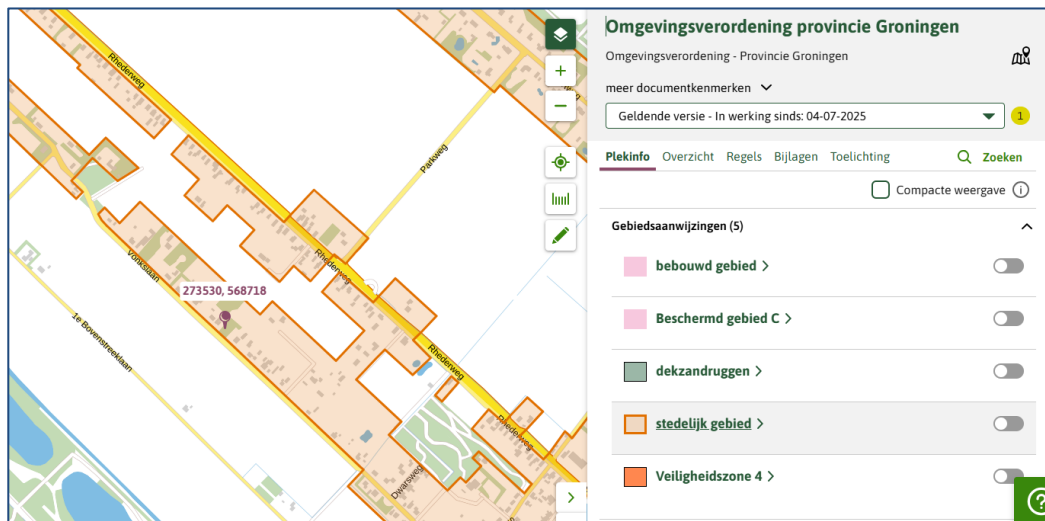
Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire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

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

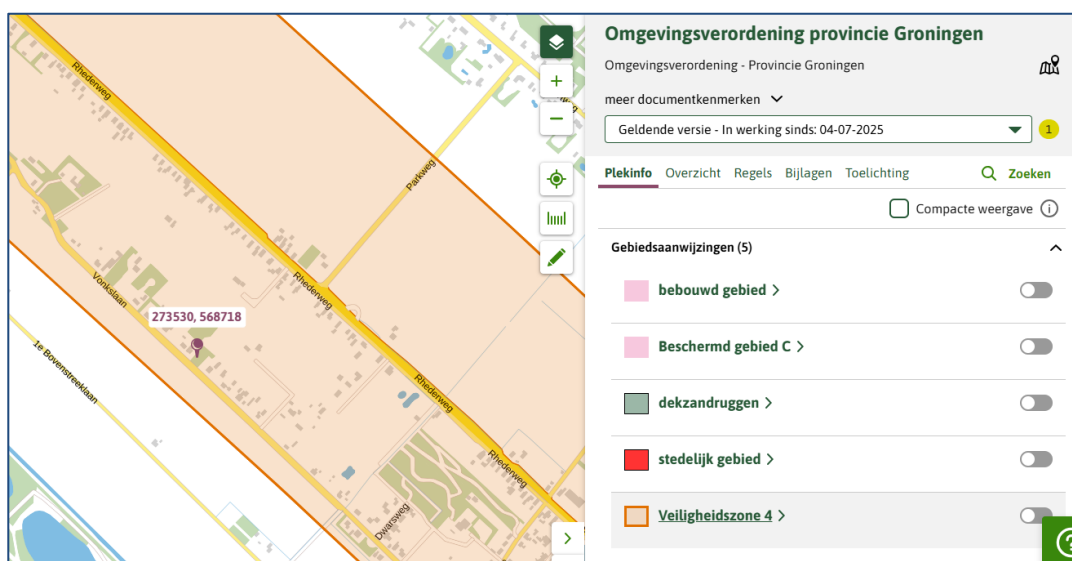
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)*

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, zie ook de figuur hierna. Het bestaand stedelijk gebied is voor de provincie Groningen primair het gebied waar ontwikkelingen in de sfeer van woningbouw dienen plaats te vinden. Daarmee voldoet deze locatie qua plek voor woningbouw op voorhand al aan het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw.



Ook van belang te benoemen is dat het projectgebied zich bevindt in de veiligheidszone 4 vanuit de Omgevingsverordening.



Artikel 3.155 Instructieregel Veiligheidszone 4

Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4 wordt:

1. aandacht besteed aan het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties en rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Aan het eerste lid wordt voldaan door met betrekking tot Veiligheidszone 4 in te gaan op de volgende aspecten:
 - a. de inventarisatie van de bestaande en de mogelijke, kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties;
 - b. de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
 - c. de optimalisering van de vluchtmogelijkheden, waarbij het zowel de ontvluchtingsmogelijkheden van de locatie en ook de vluchtmogelijkheden van de risicobron af betreft.
3. Als het omgevingsplan betrekking heeft op een kwetsbare locatie in Veiligheidszone 4, wordt ook ingegaan op de volgende aspecten:
 - a. het advies van de Veiligheidsregio als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bij het vaststellen van het omgevingsplan betrokken;
 - b. de afweging voor de locatie binnen, en niet buiten, de Veiligheidszone;
 - c. de afweging van de mogelijkheden voor het beperken van de toename van het aantal personen;
 - d. de afweging van de mogelijkheden, aan zowel de kant van de risicobron als aan de kant van de risico-ontvanger, om het veiligheidsniveau te verhogen;
 - e. de afweging van aanvullende repressieve mogelijkheden om het veiligheidsniveau te verhogen;
 - f. als op een aspect, als bedoeld onder a tot en met e, of als bedoeld onder b en c van het tweede lid, wordt ingegaan op rekenresultaten van een groepsrisicoberekening dan dient de berekening te zijn uitgevoerd met de referentiewaarden uit de tabellen 1 en 2 in Bijlage 4.

Toets aan instructieregel 3.155

De te bouwen woning is aan te merken als een zogeheten 'beperkt kwetsbaar object', dat is aan de orde als het gaat om woningen die verspreid liggen en waar geen sprake is van het bewonen ervan door 'niet zelfredzame personen'. Hier zal primair geen bewoning zijn van 'niet zelfredzame personen'.

Dan dient aangegeven te worden in hoeverre er rekening wordt gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het perceel is door de hulpdiensten goed bereikbaar bij een eventuele calamiteit. Verder zal als gevolg van de bouw van een woning het groepsrisico niet met meer dan 10 personen toenemen, een gemiddeld genomen huishouden bestaat uit 2,8 personen. Dus als gevolg van de bouw van een woning bestaat er geen risico dat het aantal personen dat kan overlijden al gevolg van een calamiteit op de Rherderweg met meer dan 10 toeneemt als gevolg van de bouw van één woning.

Verder kunnen bij een eventuele calamiteit de hulpdiensten op normale wijze het projectgebied bereiken.

Het project is te gering van omvang, de personendichtheid neemt niet significant toe.


4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie 2025 - 2029

In de woonvisie 2025-2029 staat hoe de gemeente er de komende vijf jaren voor wil zorgen dat iedereen die dat wil, op een fijne manier kan wonen in Westerwolde. De visie legt de focus op het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.

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

Vanuit de Woonvisie wordt verder duidelijk dat er vanuit deze 441 extra woningen ruimte is voor het mogen bouwen van 40 – 50 nieuwe woningen in Bellingwolde en dat er ook voorkeur is voor het bouwen van vrijstaande woningen, zo laat onderstaande tabel zien.

Bellingwolde						Totaal
Doel: 40-50	Vrij	2*1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+		++	+++
Middenhuur					+	+
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	++		++	+++++
Koop daarboven	+	+			0/+	++/+++

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. Ook geldt voor woningbouw het voorkeursbeleid van binnendorps boven buitendorps. Hierna volgt de uitleg daarover.

Westerwolde is zuinig op haar landschap. Woningen toevoegen gebeurt bij voorkeur binnen de dorpen (binnendorps). De vastgestelde provinciale contouren voor het buitengebied geven aan waar de grens tussen binnendorps en buitendorps precies ligt. Ook in kernen waar nu nog onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn, beginnen wij de zoektocht naar meer ruimte voor wonen binnendorps. Als duidelijk te onderbouwen is dat de binnendorpse mogelijkheden structureel tekort schieten, is buitendorps toevoegen een overweging, zoals vastgelegd in de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Een buitendorpse verkenning kan ook te maken hebben met een hoge waarde van groene, open ruimten binnen de kern. We kijken dan alleen naar locaties aan de rand van dorpen. Wij gaan voor dit soort locaties in overleg met de provincie om te kijken of de locatie buiten het dorp geschikt is voor woningbouw.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 1 vrijstaande koopwoning 'binnendorps' in plaats van 'buitendorps'. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 441 extra woningen in de gemeente Westerwolde en specifiek 40 tot 50 nieuwe woningen in Bellingwolde. Deze nieuwe vrijstaande woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.

5 Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Wettelijk kader

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

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

5.1.2 Toetsing

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

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 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 (milieubelastende activiteiten) opgenomen die niet relevant zijn voor onderhavig woningbouwontwikkeling.

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 in de toekomst in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit (het bouwen van een woning) 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 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 weg Vonkslaan kan deze geringe extra verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid, daarvoor is deze straat van te forse omvang zo laat ook de hierna weergegeven afbeelding zien.



5.5.2.2 *Toetsing parkeren vanuit facetbestemmingsplan parkeren*

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Westerwolde moet een bepaling ten aanzien van parkeren worden opgenomen. Zo kan bij aanvragen om een omgevingsvergunning een parkeertoets plaatsvinden.

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een facetbestemmingsplan, op grond waarvan de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Dat betekent dat dit plan slechts een facet/onderdeel van de regels van de huidige bestemmingsplannen herziet of aanvult.

Dit bestemmingsplan geeft een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte en voor laden of lossen. Het voorliggende facetbestemmingsplan geldt voor alle onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Westerwolde.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

In dit geval gaat het om het toevoegen van één nieuwe vrijstaande woning. Inmiddels is de genoemde publicatie 381 alweer verouderd en 'ingehaald' door publicatie 744.

Vanuit de uitgevoerde parkeerberekening volgt dat voor het bouwplan 2,2 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het kunnen aanbieden van de benodigde parkeerbehoefte.

<i>Autoparkeren</i>			
	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren
koop, vrijstaand	2,00	0,20	2,20
Parkeervraag totaal	2,00	0,20	2,20

Het aspect verkeer en vervoer en parkeren vormt geen belemmering.

5.6 Natuur

5.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.6.1.1 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk signficante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

5.6.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving.

5.6.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.6.2 **Toetsing**

5.6.2.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000 gebieden

Het plangebied ligt op minimaal 10,2 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lieftingsbroek. Directe aantasting zoals oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000-gebied is niet aan de orde omdat de werkzaamheden buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied plaatsvinden. Verstoring van verstoringsgevoelige dieren (waaronder vogels) door beweging, geluid, trilling en licht gedurende de realisatiefase en gebruiksfase reikt tot maximaal enkele honderden meters ver. Met een afstand van 10,2 kilometer en verder zijn negatieve effecten ten gevolge van verstoring door de werkzaamheden uitgesloten. Wel is nog een stikstofberekening uitgevoerd zie daartoe paragraaf 5.6.2.2.

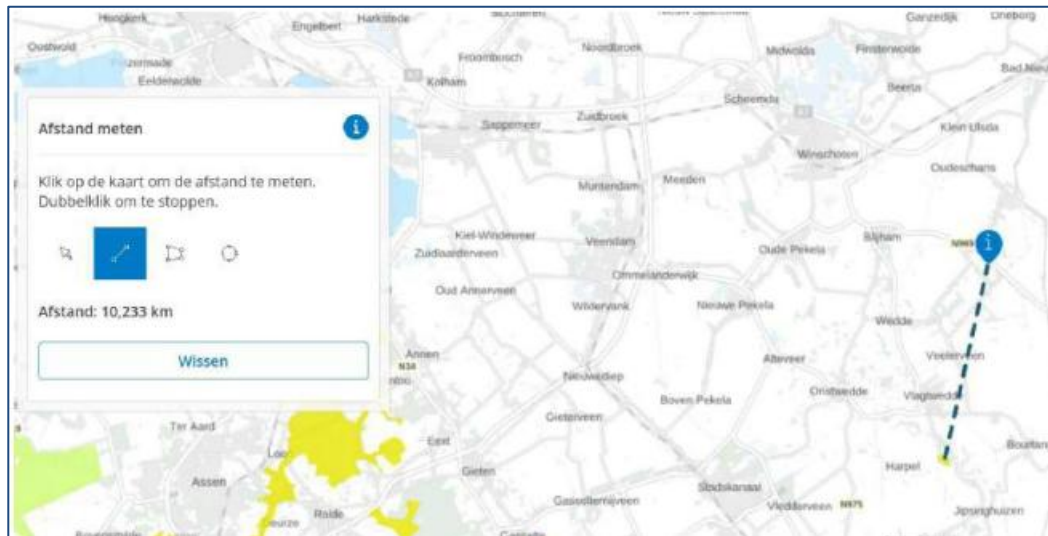


Fig. 5.1: Het projectgebied gelegen ten opzichte van een nabijgelegen N2000-gebied.

NNN-gebieden

Op de hierna volgende kaart is te zien dat het plangebied zelf niet binnen de NNN valt. De geplande werkzaamheden leiden niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN Groningen omdat deze buiten de begrenzing plaatsvinden.

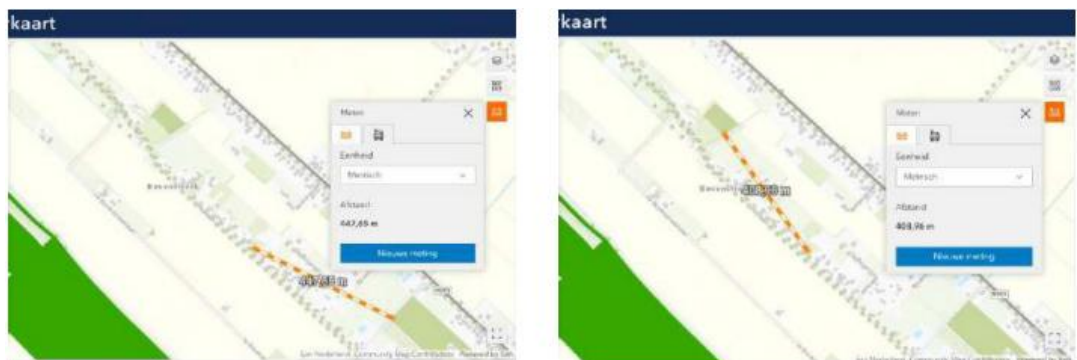


Fig. 5.2: Er zijn enkele natuurgebieden aanwezig rondom het projectgebied maar ze liggen op voldoende afstand.

5.6.2.2

Stikstof

Ten behoeve van het plan is door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies een stikstofdepositie-berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator. De Aeries-berekening met de daarbij behorende toelichtende rapportage is als bijlage bijgevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase dat:

- de aanleg- en gebruiksfase geen depositieresultaten geeft boven de 0,00 mol/ha/jaar;
- de stikstofuitstoot als gevolg van de aanleg en vervolgens ook het gebruik van de woning derhalve niet leidt tot significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van het plan is geen nadere vergunning nodig vanuit de Wet natuurbescherming.

5.6.2.3

Soortenbescherming

Door Agestis Ecologie is een ecologisch onderzoek (Quikscan Flora & Fauna) uitgevoerd. Het rapport (R-2026-07, d.d. 16 februari 2026) is als bijlage bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek, een quickscan flora & fauna, kunnen binnen de wettelijke kaders van de Omgevingswet de volgende conclusies worden getrokken als antwoord op de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen:

- Welke beschermde planten- en diersoorten zijn op de locatie waargenomen of kunnen op basis van aanwezige biotopen, recente verspreidingsgegevens en deskundig ecologisch inzicht redelijkerwijs worden verwacht?
 - Conclusie: Er zijn geen beschermde planten- en diersoorten conform de Omgevingswet aangetroffen of te verwachten op deze locatie.
- Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden of ingreep zijn op de gunstige staat van instandhouding van deze (potentieel) aanwezige soorten?
 - Conclusie: De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van de beschermde planten- of diersoorten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
- Worden bij uitvoering van de voorgenomen plannen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet overtreden?
 - Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Omgevingswet overtreden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
- Welke mitigerende of preventieve maatregelen kunnen worden getroffen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken?
 - Conclusie: niet van toepassing gelet op bovenstaande conclusies.
- Is er aanvullend soortgericht onderzoek nodig, bijvoorbeeld conform het Vleermuisprotocol of relevante kennisdocumenten?
- Conclusie: Er is geen aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol of kennisdocumenten noodzakelijk.
- Komen binnen het plangebied of de directe omgeving waardevolle houtopstanden (zoals bomenrijen of houtsingels) door de ingreep in gevaar?
 - Conclusie: Nee, belangrijke houtopstanden komen niet in gevaar.
- En tenslotte, welke mogelijke gevolgen heeft de voorgenomen ingreep voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden?
 - Conclusie: De voorgenomen ingreep heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van NNN en N2000 gebied.

Aanbevelingen/Advies

Op basis van deze quickscan flora en fauna en met inachtneming van de voorschriften in de Omgevingswet wordt het volgende geadviseerd:

- Neem het vellen van de bomen op de planlocatie mee in de aanvraag van de omgevingsvergunning;

- Voor het overige wordt gewezen op de algemene zorgplicht (art. 11.6 Omgevingswet). Werk bij het verwijderen van bomen en struiken in dat verband buiten het broedseizoen (eind september – eind maart) om verstoringen te voorkomen. Schakel bij twijfel een ecooloog in als er om wat voor reden kans op verstoring ontstaat.

Over het kappen van bomen en het verwijderen van struiken kan het volgende worden aangegeven. Op de beoogde planlocatie is groen aangetroffen in de vorm van struweel en bomen. Om op de planlocatie te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat er enkele bomen (maximaal 5) en een strook aan struiken (max 10 meter lengte) wordt geveld. Voor deze struiken geldt dat geen kapvergunning nodig is. Voor de 5 bomen die moeten wijken zal indien nodig een kapvergunning worden aangevraagd als die op een hoogte van 1,3 m een diameter hebben van meer dan 40 cm.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 *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.

5.7.2 *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.

5.8 Geluid

5.8.1 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'.

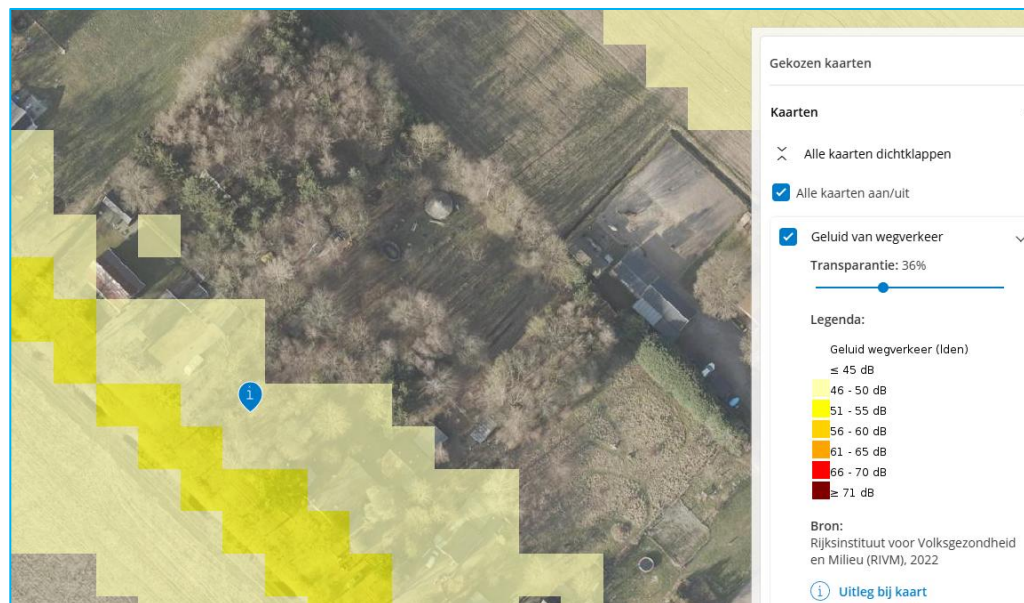
In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing [ter info: let op status van de geluidregels in het omgevingsplan] Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning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

5.8.2 Toetsing

Op basis van de indicatieve geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving is ter plaatse van de te bouwen woning sprake van een geluidsbelasting van 49 dB. Dat is minder dan de voorkeurswaarde van 53 dB. Akoestisch onderzoek is verder niet nodig. De Vonkslaan heeft ook een lage verkeersintensiteit, de Rhederweg is vooral de weg waar het doorgaande verkeer overheen rijdt.



5.9 Geur

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) 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:

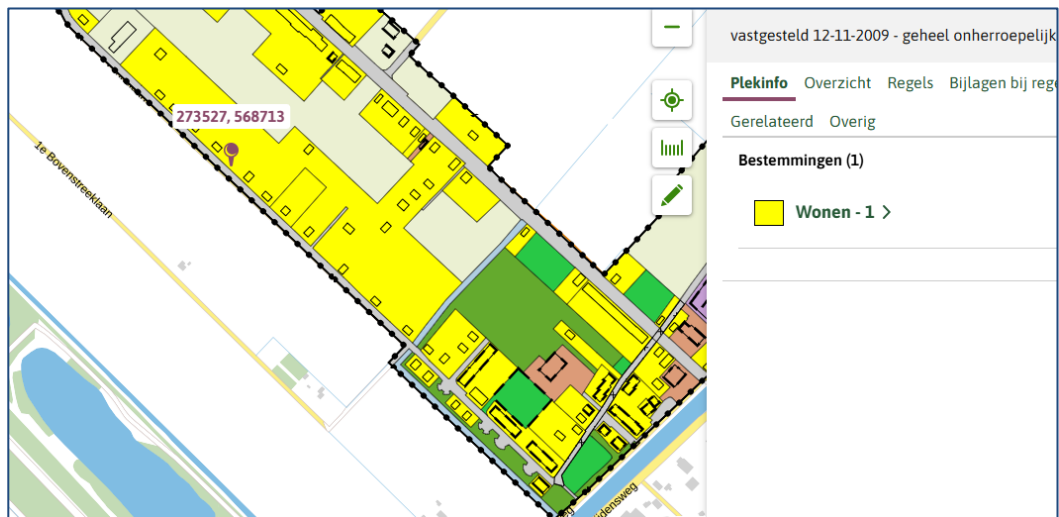
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie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

5.9.2

Toetsing

Rondom het projectgebied zijn woonbestemmingen gelegen, zowel in de kern Bellingwolde als in het buitengebied ten zuiden van de Vonkslaan gelegen. Ook daarin zijn verspreid enkele woonbestemmingen (en geen agrarische bedrijven) gelegen.





Het aspect geur speelt geen rol bij het planvoornemen.

5.10 Omgevingsveiligheid

5.10.1 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.

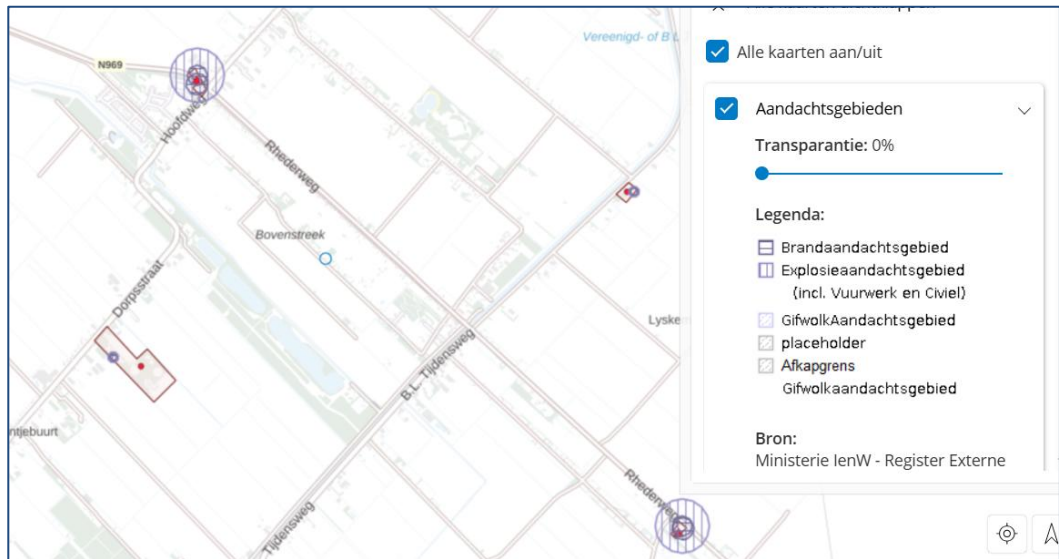
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- 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).

5.10.2

Toetsing

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



5.10.2.1 *Mba's binnen en buiten het projectgebied*

Binnen en buiten het projectgebied zelf bevinden zich geen Mba's.

5.10.2.2 *Buisleidingen*

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

5.10.2.3 *Transport gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het projectgebied is geen sprake van een transportroute gevaarlijke stoffen die van invloed op het projectgebied kan zijn.

5.10.2.4 *Hoogspanningslijnen*

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

5.10.2.5 *Conclusie*

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

5.11 **Trilling**

5.11.1 **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 trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig 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.

5.11.2 **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.

5.12 **Windhinder**

5.12.1 **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

5.12.2 **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 in een bestaand lint. Het aspect windhinder staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

5.13 Omgevingskwaliteit (welstand)

5.13.1 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.

5.13.2 Toetsing

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (omgevingsplanactiviteit) zal het bouwplan definitief worden voorgelegd bij de welstandsc commissie. In het vooroverleg is reeds een schetsplan d.d. 2 december 2025 positief beoordeeld door de adviescommissie voor omgevingskwaliteit (Libau). De opmerking die is gegeven betreft het aanleveren van een bemonstering bij de definitieve aanvraag van het bouwplan.

5.14 Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)

5.14.1 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, (voor beschermde) 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 gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werking)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

5.14.2 Toetsing

5.14.2.1 Cultuurhistorie

De gemeente Westerwolde heeft een facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde. Vanuit dit facetbestemmingsplan zijn geen bijzondere voor cultuurhistorie van belang zijnde aanduidingen in of rondom het projectgebied gelegd. Ter plaatse is geen sprake van te behouden waarden op het gebied van cultuurhistorie vanuit de gemeente gezien.

Het aspect cultuurhistorie staat de bouw van een woning niet in de weg.

5.14.2.2 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.

Ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning is sprake van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Voor (nieuwe) bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 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.

Ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of het uitvoeren van werkzaamheden is een vergunningplicht aanwezig voor het verwijderen van houtopstanden indien de grondbewerkingen dieper dan 30 cm zijn en de oppervlakte groter dan 200 m².

Gezien de oppervlakte van het bouwvlak (150 m²) zal de toekomstige te bouwen woning met eventueel bijbehorende bouwwerken onder de 200 m² blijven. Verder wordt gebruik gemaakt van bestaande erfverhardingen en inrit. Over het kappen van bomen en het verwijderen van struiken kan het volgende worden aangegeven. Op de beoogde planlocatie is groen aangetroffen in de vorm van struweel en bomen. Om op de planlocatie te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat er enkele bomen (maximaal 5) en een strook aan struiken (max 10 meter lengte) wordt geveld. Dit zal niet leiden tot het verwijderen van meer dan 200 m² aan houtopstanden.

Onderzoek naar archeologie is daarom niet nodig.

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).

5.15 Bodem

5.15.1 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.

5.15.2 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.

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

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch 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 milieuhygiënische kwaliteit voldoet aan de 'toelaatbare bodemkwaliteit'.

5.16 Water

5.16.1 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.

5.16.2 Toetsing

Op 3 april 2026 is de watertoets uitgevoerd. Het projectgebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er sprake is van de 'normale procedure watertoets'.

Voor de toekomstige bewoner/bouwer is het daarmee van belang te weten dat als er sprake is van een toename aan verharding en bebouwing van meer dan 150 m² er sprake dient te zijn van het aanbrengen van extra watercompensatie. Ook dient het hemelwater opgevangen en verwerkt te worden op eigen terrein.

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 kostenverhaal plichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaal plichtig:

- 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 kostenverhaal plichtige 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 kostenverhaal plichtige 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 kostenverhaal plichtige activiteiten die met de Bopa worden mogelijk gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Er zal in de toekomst sprake zijn 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 functies (een nieuwe woning) aan locaties, in dit geval de Vonkslaan 35 te Bellingwolde.

Projectgegevens

Project : Bopa realisatie woonkavel Vonkslaan 35 te Bellingwolde
Projectnummer : RB 30.453
Versie : 01
Datum : Juni 2026

RooBeek Advies

5.1.2e

5.1.2e Emmen

www.roobeek-advies.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 48