

# KOLONIESWEG 17 TE BELLINGWOLDE

BOPA motivering

## Motivering BOPA

Bellingwolde, Koloniesweg 17

11 november 2025

Buro Hollema  
Asserstraat 12  
9451 AC Rolde  
Tel: (0592) 24 13 13  
info@burohollema.nl  
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:20

Luchtfoto's: **PDOK Viewer**

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding .....	5
1.2. Ligging projectgebied .....	5
1.3. Procedure .....	5
1.3.1 Keuze procedure .....	5
1.3.2 Adviesrecht gemeente Westerwolde .....	6
1.3.3 Adviesrecht provincie Groningen .....	6
1.3.4 Participatie .....	6
1.4. Leeswijzer .....	6
<b>2. Beschrijving van het project en zijn omgeving .....</b>	<b>7</b>
2.1. Huidige situatie .....	7
2.1.1. Ruimtelijke en functionele situatie .....	7
2.1.2. (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan .....	7
2.2. Toekomstige situatie .....	8
2.2.1. Ontwikkeling .....	8
2.2.2. Strijdigheden omgevingsplan .....	8
<b>3. Participatie .....</b>	<b>8</b>
3.1. Hoe was de voorbereiding .....	9
3.2. Wat vindt de omgeving? .....	9
<b>4. Beleidskader .....</b>	<b>10</b>
4.1 Rijk .....	10
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie .....	10
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) .....	10
4.1.3 Conclusie .....	12
4.2 Provinciaal beleid .....	12
4.2.1 Omgevingsvisie Groningen .....	12
4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen .....	13
4.2.3 Conclusie .....	13
4.3 Gemeente .....	14
4.3.1 Omgevingsvisie Westerwolde .....	14
<b>5. Gevolgen voor fysieke leefomgeving .....</b>	<b>15</b>
5.1. M.e.r.-beoordeling .....	15
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking .....	15

5.3.	Duurzaamheid .....	16
5.4.	Gezondheid .....	16
5.5.	Verkeer en parkeren .....	16
5.6.	Ecologie: soortenbescherming .....	16
5.7.	Ecologie: gebiedsbescherming.....	17
5.8.	Luchtkwaliteit .....	18
5.9.	Geluid .....	19
5.10.	Geur .....	20
5.11.	Omgevingsveiligheid .....	21
5.12.	Trilling.....	22
5.13.	Omgevingskwaliteit (welstand) .....	22
5.14.	Cultureel erfgoed.....	23
5.15.	Bodem .....	24
5.16.	Water.....	24
<b>6.</b>	<b>Financiële haalbaarheid.....</b>	<b>26</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	26
6.2.	Kostenverhaal.....	26
<b>7.</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....</b>	<b>27</b>

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Participatieverslag

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: Wateradvies

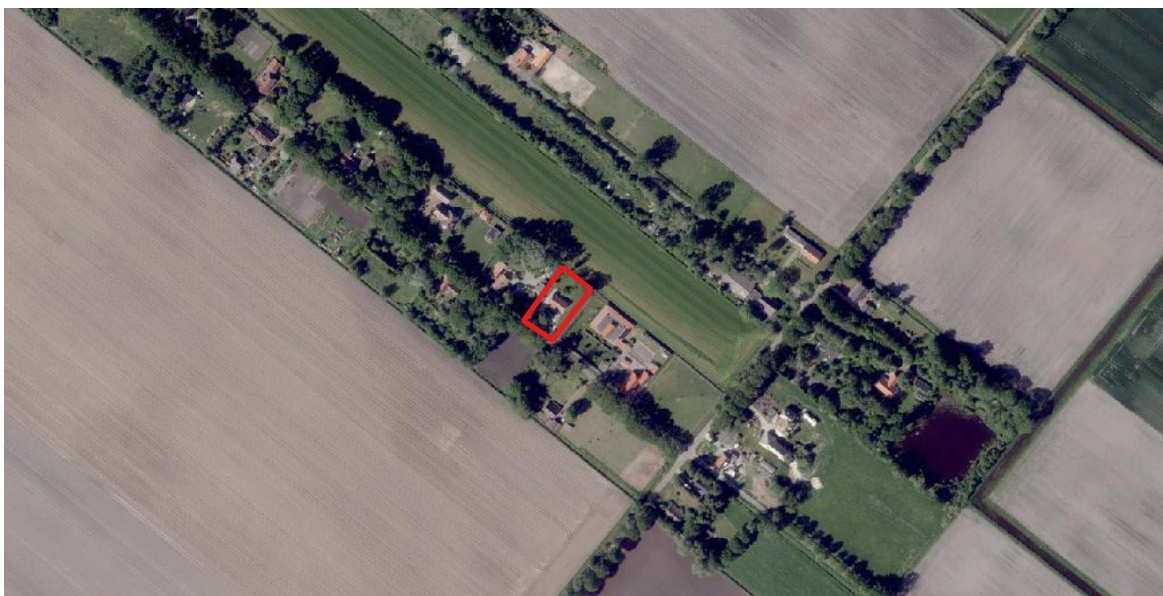
## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het op de Koloniesweg 17 gesitueerde bedrijfspand in gebruik te nemen als woning. Het toevoegen van een tweede woning op het perceel aan de Koloniesweg 17, is in strijd met de gebruiksregels van het omgevingsplan. De gemeente Westerwolde heeft aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan dit verzoek. Hiervoor dienen de initiatiefnemers een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen. In de voorliggende BOPA motivering wordt aangetoond op welke wijze er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (woningen) aan locaties (het projectgebied).

### 1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie bevindt zich aan de Koloniesweg, gelegen in het buitengebied van Bellingwolde. Ten noordoosten van de locatie bevindt zich agrarisch land. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich de Koloniesweg en een boerderij. Ten zuidoosten van de locatie bevindt zich een woning.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (bron: PDOK viewer)

### 1.3. Procedure

#### 1.3.1 Keuze procedure

De korte procedure is het uitgangspunt in de Omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. In artikel 3.10 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing mag verklaren. Dit mag echter niet bij een aanvraag om een omgevingsvergunning (artikel 16.62, lid 3, Omgevingswet). Er zijn 2 gevallen waarin het toch mag:

1. In bepaalde gevallen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet).
2. De aanvrager heeft verzocht om of ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder a, Omgevingswet).

Voor dit woningbouwproject geldt geen verplichting voor een uitgebreide procedure. Ook heeft de aanvrager niet verzocht om de uitgebreide procedure toe te passen. Hiervoor is gelet, op de aard en de omvang van het project en de huidige woonfunctie, geen aanleiding.

### **1.3.2 Adviesrecht gemeente Westerwolde**

Op 1 november 2023 heeft de raad van de gemeente Westerwolde de categorieënlijst adviesrecht vastgesteld. Het bouwen van meer dan zes woningen wordt op deze lijst aangegeven als een geval waarvoor op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet de raad om advies gevraagd moet zijn. Omdat er slechts één woning gerealiseerd wordt, is adviesrecht op dit project niet van toepassing.

### **1.3.3 Adviesrecht provincie Groningen**

Op 1 januari 2024 hebben de gedeputeerde staten van de provincie Groningen de 'Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet' vastgesteld. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt op deze lijst aangegeven als een geval waarvoor op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet advies en instemming nodig is van de provincie. Voorgelegd project wordt gerealiseerd binnen stedelijk gebied; er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. Adviesrecht is daarmee op dit project niet van toepassing.

### **1.3.4 Participatie**

Op 1 november 2023 is ook de categorieënlijst verplichte participatie vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerwolde. In deze lijst opgenomen is onder andere de bouw van één of meerdere woningen. Dit project valt dus onder de gevallen waarvoor op grond van artikel 16.55, lid 7 van de omgevingswet participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevings- vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden ingediend.

## **1.4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het project en wordt in hoofdstuk 7 geconcludeerd of het project voldoet aan een evenwichtige toedeling.

## 2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

### 2.1. Huidige situatie

#### 2.1.1. Ruimtelijke en functionele situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie één woning en een bijgebouw dat voormalig in gebruik geweest is als winkel.



*Figuur 2.1 Aanzicht vanaf de Koloniesweg op de woning. Achter de boom is het bijgebouw zichtbaar*

#### 2.1.2. (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', per 1 januari opgenomen in het omgevingsplan gemeente Westerwolde, is de projectlocatie bestemd met de bestemming 'wonen'. In het bestemmingsplan is aangegeven dat op de locatie hoogstens één woning gerealiseerd mag worden, deze woning mag een goothoogte hebben van maximaal 3,5 meter en een dakhelling van tussen de 20 en de 60 graden. In het bestemmingsplan is de locatie ook bestemd als agrarisch gebied in een gesloten landschap, deelgebied 3: streekdorpenlandschap op zand. Daarnaast is de locatie gelegen in gebied aangeduid als een mogelijke locatie voor buitenplaatswonen en als bosontwikkelingszone

Het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde' is ook van toepassing op deze locatie, deze stelt dat een omgevingsvergunning alleen verleend kan worden indien er in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren, en 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, dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

Tot slot is het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde van toepassing op deze locatie. De locatie kent in dit bestemmingsplan de waarde Archeologie - 6. Voor gronden met deze waarde geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, een rapport aangeleverd moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag verstoord kunnen worden in voldoende vastgesteld zijn en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

## **2.2. Toekomstige situatie**

### **2.2.1. Ontwikkeling**

De ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning in een vrijstaand bijgebouw. Alle faciliteiten om het pand gereed te maken voor bewoning zijn reeds aanwezig. De ontwikkeling betreft dus enkel een interne verbouwing.

### **2.2.2. Strijdigheden omgevingsplan**

In het Omgevingsplan gemeente Westerwolde is de locatie aangeduid met de functie 'wonen'. Op deze locatie is de realisatie van één woning toegestaan. Het in gebruik nemen van een bijgebouw als woning is strijdig.

## **3. Participatie**

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

De initiatiefnemer is in januari 2025 in gesprek gegaan met de omliggende bewoners van het perceel. Deze zijn geïnformeerd over de plannen; de situatie en de plannen ten gevolge van deze procedure zijn aan de burens uitgelegd.

### **3.2. Wat vindt de omgeving?**

De burens hebben aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Er zijn geen opmerkingen gemaakt die geleid hebben tot het wijzigen van het plan. Met behulp van de participatiegids van de gemeente Westerwolde is een participatieverslag opgesteld. Deze is toegevoegd aan deze motivering als bijlage 1.

## **4. Beleidskader**

### **4.1 Rijk**

#### **4.1.1 Nationale Omgevingsvisie**

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ont- wikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

#### **Toetsing**

Met de aangevraagde BOPA wordt het toevoegen van een woning in een bestaand gebouw toegestaan. Het wijzigen van gebruik van dit pand raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI.

#### **4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)**

##### *4.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor auto(snel)wegen, buisleidingen van nationaal belang en mainportontwikkeling Rotterdam;

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteits- voorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, hyperscale datacentra, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders. Dit is voor deze aanvraag niet het geval.

### **Toetsing**

Aangevraagd is een wijziging van de gebruiksregels om een tweede woning toe te staan. Met deze aanvraag wordt een bedrijfspand in gebruik genomen als woning. De woning sluit zich aan op de bebouwingsbepalingen in het omgevingsplan. Gelet op de aard, omvang en locatie zijn er geen instructieregels uit de paragrafen 5.1.6, 5.1.7 en 5.1.8 niet van toepassing op dit project. In hoofdstuk 4 zal verder worden ingegaan op de instructieregels uit paragraaf 5.1.2 t/m 5.1.5.

#### *4.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onder- werp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl- regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer, zoals een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (BOPA). Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften

zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

### **Toetsing**

Met het project wordt het in gebruik nemen van een bedrijfspand als woning toegestaan. Gelet op de aard, omvang en locatie is het stellen van maatwerkvoorschriften niet noodzakelijk. Door deze toestemming wordt een bedrijfsfunctie en de verkeersgeneratie daarvan in het dorp verwijderd. De nieuwe woonfunctie past in de huidige woon- en leefomgeving. Hierdoor is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 4 zal dit per aspect nader worden toegelicht.

#### **4.1.3 Conclusie**

Het project raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI. Gelet op de aard, omvang en locatie is het project niet in strijd met het Bkl en hoeven er geen maatvoorschriften gesteld te worden. Wel raakt het project Rijksbelangen zoals benoemd in de AMvB's, deze worden verder toegelicht in hoofdstuk 4.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Groningen**

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is door Provinciale Staten op 1 juni 2016 vastgesteld. Nadien is deze Omgevingsvisie drie keer (gedeeltelijk) geactualiseerd. De meest actuele versie is op 25 mei 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze versie is in november 2023 geconsolideerd (vastgesteld d.d. 8-11-2023). De Omgevingsvisie bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn opgenomen, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

#### *Ruimte*

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

#### *Natuur en landschap*

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit Water
7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

### *Mobiliteit*

#### 9. Bereikbaarheid

### *Milieu*

#### 10. Tegengaan milieuhinder

#### 11. Gebruik van de ondergrond

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

### **Toetsing**

Voorliggend initiatief is op meerdere punten in lijn met de visie van de provincie. De woning wordt gerealiseerd in een bestaand pand, waardoor er duurzaam gebruik gemaakt wordt van de ruimte en het landschap beschermd wordt.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen**

Op 22 februari 2023 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. In deze versie van de Omgevingsverordening is de vorige Omgevingsverordening beleidsneutraal omzet en vertaald in de taal van de Omgevingswet. Deze omgevingsverordening is naderhand gedeeltelijk aangepast. De huidige versie is in werking getreden op 7 juli 2025.

Voor de opbouw van de Omgevingsverordening is gekozen om aan te sluiten bij de opbouw van de Omgevingswet en de onderliggende algemene maatregelen van bestuur. Hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening richt zich op gemeenten en waterschappen en bevat instructieregels. Met een instructieregel wordt beoogd dat de omgevingswaarden of andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt. De provincie kan op grond van artikel 2.22 van de Omgevingswet instructieregels stellen. In hoofdstuk 3 zijn specifieke instructieregels opgenomen voor de inhoud en motivering van omgevingsplannen, omgevingsvergunningen, waterprogramma's, leggers en peilbesluiten. In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen voor activiteiten die door burgers, bedrijven en overheden kunnen worden uitgevoerd die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Er kunnen meerdere activiteiten van toepassing zijn op een situatie. De regels richten zich rechtstreeks op degene die de activiteit uitvoert.

In de motivering van omgevingsplannen, omgevingsvergunningen, waterprogramma's, leggers en peilbesluiten dienen de instructieregels en de rechtstreeks getoetst te worden.

### **Toetsing**

De projectlocatie ligt in het door de provincie Groningen aangewezen stedelijk gebied en heeft daarmee geen invloed op het landelijk gebied.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het in gebruik nemen van een bijgebouw als woning binnen stedelijk gebied is geen ontwikkeling die in strijd is met het provinciaal beleid.

## **4.3 Gemeente**

### **4.3.1 Omgevingsvisie Westerwolde**

In december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Westerwolde' vastgesteld. Gemeente Westerwolde heeft 'Omgevingsvisie Westerwolde' in december 2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving, de visie geeft de ambities weer en de uitwerking daarvan in de verschillende gebieden die de gemeente rijk is.

De visie voor Westerwolde is in algemene bewoordingen en in grote lijnen geschetst op gebiedsniveau, maar gebiedstypen zijn in de visie ook beschreven op basis van het gebruik. De gemeente streeft in ieder van die gebieden een kwaliteit na die past bij het gebied en de gemeentelijke kernwaarden en die afhankelijk is van haar ambitie. De gebruiksvormen waarvoor de gemeente gebieden grofweg onderscheidt zijn:

- Natuur en landschap
- Natuurinclusieve landbouw
- Landbouw en landschap
- Landschap rond bebouwing
- Werken
- Wonen

### **Toetsing**

In de Omgevingsvisie Westerwolde is aangegeven dat de gemeente inzet op het voorkomen van leegstand, het benutten van bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen. Ook wordt benadrukt dat, gezien krimp en vergrijzing, de behoefte ligt bij passende woonruimte voor ouderen en dat inbreiding en hergebruik van bestaande panden de voorkeur heeft boven nieuwbouw. Het toestaan van wonen in het voormalige bedrijfspand sluit hier bij aan: het voorkomt leegstand, gebruikt de bestaande bebouwing op een duurzame manier en biedt de oudere eigenaar passende woonruimte in de vertrouwde omgeving doordat deze het pand niet meer hoeft te onderhouden.

## **5. Gevolgen voor fysieke leefomgeving**

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

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-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 mer). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

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

#### **Toetsing**

Dit project betreft enkel een functiewijziging; er wordt geen bebouwing toegevoegd. Door het toevoegen van een woning neemt het aantal verkeersbeweging minimaal toe. Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vergunde situatie neemt daardoor niet toe. Er is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gezien de aard en omvang van het project, is het niet aannemelijk dat dit project significant negatieve milieueffecten tot gevolg heeft. Een mer-beoordelingsnotitie is daarom niet ingediend.

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

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

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

#### **Toetsing**

Het project is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; Het gaat hierbij om een functiewijziging van een bedrijfspand naar één enkele woning. De ladderplicht geldt vanaf een toevoeging van 12 woningen. Het project is niet voldoende substantieel om onder de Ladderplicht te vallen.

### **5.3. Duurzaamheid**

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

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

#### **Toetsing**

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van een locatie die in de huidige situatie niet in gebruik is. De locatie is gelegen binnen stedelijk gebied, waardoor er geen beslag gelegd wordt op het buitengebied. De nieuwe woningen worden duurzaam gerealiseerd. Het hergebruiken van een gebouw is duurzaam. Daarnaast worden mogelijkheden tot het installeren van zonnepanelen en een waterpomp verkend, en wordt de woning extra geïsoleerd.

### **5.4. Gezondheid**

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

#### **Toetsing**

De projectlocatie is gelegen binnen stedelijk gebied. Op 800 meter afstand bevindt zich een agrarisch bedrijf dat behoort tot de categorie 'Intensieve veehouderij'. Echter, zal deze gezien de ruime afstand van de projectlocatie geen negatieve gezondheidseffecten op de woning hebben. Verder zijn er voldoende faciliteiten aanwezig die gezonde keuzes bevorderen.

### **5.5. Verkeer en parkeren**

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Het Facet- bestemmingsplan Parkeren Westerwolde gaat wel op deze aspecten in. Naast het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

#### **Toetsing verkeer**

In de nieuwe situatie wordt het bijgebouw een enkele vrijstaande woning. De verkeersgeneratie van deze woning betreft volgens het CROW 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toename in verkeersgeneratie ten behoeve van dit project is dusdanig klein dat deze direct opgaat in het heersend verkeersbeeld.

#### **Toetsing parkeren**

Een vrijstaande woning heeft een parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaats. Het parkeren kan op de locatie zelf opgelost worden.

### **5.6. Ecologie: soortenbescherming**

Doelen van de Ow zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 Bkl.

Onder de Omgevingswet 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.

### **Toetsing**

In het kader van soortenbescherming kan gesteld worden dat er niet gesloopt wordt, en dat er geen natuur geroid of verstoord wordt. Een onderzoek naar flora en fauna is daarom niet uitgevoerd.

### **5.7. Ecologie: gebiedsbescherming**

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

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden, waaronder stikstofgevoelige 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, mogelijkwerwijs significante 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het NNN bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit ecologische verbindingen die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. Provincie Groningen heeft regels opgesteld met betrekking tot het NNN te verzekeren dat de kwaliteit en het oppervlakte van het NNN niet achteruitgaan, de samenhang tussen de gebieden behouden wordt en dat, als binnen het natuurnetwerk activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden van het natuurnetwerk, deze gevolgen tijdig worden

gecompenseerd, zodat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het natuurnetwerk behouden blijven.

Naast NNN en Natura 2000 gebieden, kent de Provincie Groningen ook Bos- en natuurgebieden buiten Natuurnetwerk Nederland, zoekgebieden robuuste verbindingszones, leefgebieden weidevogels en leef- gebieden akkervogels. Deze gebieden zijn aangewezen als bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen. Voor deze gebieden zijn er regels gesteld met het oog op de natuur- bescherming, het beheer van natuurgebieden en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Toetsing**

De projectlocatie is niet gelegen in, en grenst niet aan NNN, Natura 2000, Bos- en natuurgebieden buiten Natuurnetwerk Nederland, zoekgebieden robuuste verbindingszones of leefgebieden weidevogels of akkervogels.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied, Lieftingsbroek is gelegen op 12 kilometer afstand van de projectlocatie. Zoals aangegeven in paragraaf 5.5, leidt het in gebruik nemen van het bijgebouw als woning tot een toename van verkeer- en parkeerbewegingen, deze toename leidt tot een toename van stikstofdepositie. Om uit te kunnen sluiten dat voorgelegen ontwikkeling negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige gebieden, is ten behoeve van dit project door Buro Hollema een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is aan deze motivering toegevoegd als bijlage 2 Stikstofberekening gebruiksfase. De conclusie uit de berekening is dat er geen sprake is van een significant negatief effect in de stikstofgevoelige gebieden rondom de projectlocatie. De stikstofdepositie is 0,00 mol N/ha/jr.

### **5.8. Luchtkwaliteit**

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name 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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

### **Toetsing**

Dit project leidt niet tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  of minder. De toevoeging van de woning draagt daarbij Niet In Betekenende Mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is dus geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

## 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)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5.1. Berekening luchtkwaliteit (bron: NIBM-tool)

### 5.9. Geluid

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

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing [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).

## **Toetsing**

### *Omgevingsgeluid*

In de bestaande situatie is wonen op de projectlocatie toegestaan, mits het aantal woningen op de locatie één is. De plek van de woning is in het omgevingsplan niet bepaald. Hierdoor dient voor de gehele projectlocatie rekening gehouden te worden met de bouw van een geluidgevoelige functie. Omliggende bedrijfsactiviteiten dienen daarom al rekening te houden met de bouwmogelijkheden op het perceel.

### *Geluid verkeer*

De projectlocatie is gelegen aan Koloniesweg en in de nabijheid van de Moersloot en de Oude Lindelaan. Om vast te stellen of deze wegen een belemmering vormen voor het toestaan van het bewonen van het bestaande bedrijfspand, is door Geluidmeesters B.V. een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is aan deze motivering toegevoegd als bijlage 3 (Akoestisch onderzoek). Op de eerdergenoemde wegen is sprake van minder dan 1.000 mvt/etmaal als kalenderjaargemiddelde. Daardoor is er geen sprake van wettelijk geluidaanachtsgebieden, waardoor de grenswaarden uit het Bkl formeel niet van toepassing zijn op deze wegen. Voor deze wegen dient echter wel aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor deze beoordeling is daarom aansluiting gezocht bij de waarden uit het Bkl voor wegen met een aandachtsgebied. Uit de berekeningen is gebleken dat de geluidbelasting van de bronsoort 'gemeentewegen', met ten hoogste 47 dB Lden, niet hoger is dan de 'standaardwaarde' van 53 dB Lden uit het Bkl. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer is daarmee aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Gesteld kan dan ook worden dat, ter plaatse van het te herbestemmen pand, er met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.10. Geur**

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

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

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

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

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

In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

### **Toetsing**

Met deze ontwikkeling wordt een woning toegevoegd. Deze woning is een geurgevoelig gebouw.

### **5.11. Omgevingsveiligheid**

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

#### Plaatsgebonden risico

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

#### Groepsrisico

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

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

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

Los van een eventueel 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).

### **Toetsing**

Een woning is een kwetsbaar gebouw. De projectlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied voor veiligheid of het provinciaal basisnet. Ook is er voldoende mogelijkheid om het pand te ontluchten en voldoet het pand aan de eisen gesteld in het Bbl.

### **5.12. Trilling**

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

### **Toetsing**

Een woning is een trillinggevoelig gebouw. In de omgeving zijn geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig. Het omgevingsaspect 'Trillingen' veroorzaakt dus geen hinder voor dit project.

### **5.13. Omgevingskwaliteit (welstand)**

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

### **Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**

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

### **Repressief welstand**

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

### **Toetsing**

Dit project betreft enkel een interne bebouwing. Welstand vormt geen belemmering voor dit project.

### **5.14. Cultureel erfgoed**

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

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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

### **Toetsing**

Bellingwolde is gelegen in het Westerwoldse Oldambt landschap; een open en rationeel verkaveld landschap met lintvormige bebouwing en zichtbare ontginningsstructuren. Doelen op gebied van landschap en cultuurhistorie die in de Omgevingsvisie Westerkwartier aangegeven zijn voor Bellingwolde, zijn het behouden van openheid en zichtlijnen rond het dorp, het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing aan de randen en het herstel van landschapselementen zoals houtwallen en sloten. De projectlocatie is in het Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Westerwolde niet aangewezen als karakteristiek pand.

In de provinciale omgevingsverordening is het de projectlocatie niet aangeduid als archeologisch waardevol. Dit betekent dat het gemeentelijk archeologisch beleid leidend is. Op 5 juni 2024 heeft de gemeente Westerwolde het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde vastgesteld. De projectlocatie is in het facetbestemmingsplan aangeduid met de waarde 'Waarde - Archeologie 6'.

Voor gronden met de waarde Archeologie - 6 geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder maaiveld geroerd wordt, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, onderzoek uitgevoerd moet worden.

Voorliggend project betreft een interne verbouwing, hierbij wordt geen grond geroerd en wordt niet gebouwd. Omdat er geen wijzigingen plaatsvinden binnen het fysieke domein, vormt voorliggend project geen belemmeringen voor het aspect 'Cultureel erfgoed'.

### **5.15. Bodem**

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

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

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

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

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

#### **Toetsing**

Een woning is een bodemgevoelig gebouw. In de huidige situatie is de locatie bestemd voor wonen en is het gebouw vergund voor een winkel. Daarvoor is de locatie niet gebruikt voor mogelijk bodemverontreinigende activiteiten. Het is hierdoor aannemelijk dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor wonen. Verder vindt er enkel een interne verbouwing plaats en wordt de bodem niet verstoord. Ook is wonen geen bodemvervuilende activiteit.

### **5.16. Water**

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

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

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

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

### **Aanvullende instructieregels**

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

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

Een BOPA moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

### **Toetsing**

Dit project betreft enkel een interne verbouwing van de bestaande bebouwing. Er vinden geen wijzigingen van de afvoer of in het waterpeil plaats. Ten behoeve van dit project is op 30 oktober 2025 een watertoets uitgevoerd en is het project ingediend bij het waterschap. Hieruit kwam voort dat voor dit project de 'Geen belang procedure' geldt. Het wateradvies is aan deze motivering toegevoegd als bijlage 4.

## **6. Financiële haalbaarheid**

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**

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). In artikel 8.13 lid e is bepaald dat de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie een aangewezen bouwactiviteit is, mits het ten minste tien woonfuncties betreft. Aangezien het in deze aanvraag gaat om 1 woning is dit project dus geen aangewezen bouwactiviteit en is het kostenverhaal niet van toepassing.

### **6.2. Kostenverhaal**

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). In artikel 8.13 lid e is bepaald dat de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie een aangewezen bouwactiviteit is, mits het ten minste tien woonfuncties betreft. Aangezien het in deze aanvraag gaat om één woning gaat, is dit project dus geen aangewezen bouwactiviteit en is het kostenverhaal niet van toepassing.

## **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 er zich met dit project geen strijdigheden voordoen, en dat dit project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

Aangevraagd is de functiewijziging van horeca naar wonen om de realisatie van 10 woningen mogelijk te maken. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Hieruit is gebleken dat er geen knelpunten zijn.

- Het nieuwbouwproject voldoet aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Voor dit project geldt geen mer-beoordelingsplicht;
- De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat er minder dan 12 zelfstandige woningen worden toegevoegd;
- De nieuwbouw vormt geen belemmeringen voor de gezondheid van de omgeving;
- De toename in verkeersintensiteit gaat meteen op in het heersend verkeersbeeld en parkeren wordt op locatie opgelost;
- De functiewijziging heeft geen significant negatief effect op de natuurgebieden. De ontwikkeling heeft geen significant negatief effect op stikstofgevoelige gebieden.
- Door de functiewijziging worden flora en fauna niet verstoord;
- Het project heeft geen betekende mate effect op de luchtkwaliteit;
- Voor geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, er hoeft geen verhoogde waarde verleend te worden;
- Er is geen sprake van geuroverlast;
- De woning is niet gelegen binnen aandachtsgebieden op gebied van omgevingsveiligheid;
- De omliggende wegen veroorzaken geen trillingen boven de wettelijke norm;
- Het project is niet in strijd met welstand;
- Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats waarbij archeologische waarden verstoord kunnen worden;
- Aangehouden is dat deze ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemers hebben hierover overeenkomsten afgesloten;
- Voorafgaand aan het indienen van deze omgevingsvergunning hebben de initiatiefnemers de omwonenden geïnformeerd.

