

Ter Apelkanaal, Ter Apelkanaal Oost 114

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectlocatie	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk2 Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1 huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk3 Participatie	10
3.1 Hoe was de voorbereiding	10
3.2 Wat vindt de omgeving?	10
3.3 Wat vinden de andere ketenpartners?	10
Hoofdstuk4 Beleidskader	11
4.1 Rijk	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeente	13
Hoofdstuk5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	15
5.1 Mer- beoordeling	15
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
5.3 Duurzaamheid	15
5.4 Gezondheid	16
5.5 Verkeer en parkeren	16
5.6 Ecologie: soortenbescherming	18
5.7 Ecologie: gebiedsbescherming	19
5.8 Luchtkwaliteit	21
5.9 Geluid	21
5.10 Geur	23
5.11 Milieubelastende activiteiten	23
5.12 Omgevingsveiligheid	24
5.13 Trilling	26
5.14 Cultureel erfgoed	26
5.15 Bodem	27
5.16 Water	28
Hoofdstuk6 Financiële haalbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Kostenverhaal	29
6.3 Nadeelcompensatie	29
Hoofdstuk7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	30

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie aan de Ter Apelkanaal Oost 114 het gebouw van het voormalige restaurant te slopen en de locatie te herontwikkelen om daar tien woningen te realiseren. In het omgevingsplan heeft de locatie de functie 'Horeca'. Het realiseren van tien woningen is binnen het omgevingsplan niet mogelijk. Om deze reden wordt ervoor gekozen om het initiatief mogelijk te maken middels een BOPA.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan het bebouwingslint van de Ter Apelkanaal Oost 114. Ten noorden van de projectlocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf. Ten zuid oosten van de locatie bevindt zich de openbare basisschool OBS de Klimop met parkeerplaatsen. Ten zuiden van de locatie bevindt zich de toegangsweg tot de parkeerplaatsen. Verder ten zuiden bevinden zich woningen. Ten westen van de locatie bevindt zich de Ter Apelkanaal Oost en het Stads-Terapel-Kanaal.



Afbeelding 1.1. De ligging van de projectlocatie (Bron: PDOK)

1.3 Procedure

De reguliere procedure is het uitgangspunt in de Omgevingswet. 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.

Adviesrecht

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 dit project de bouw van tien woningen omvat, is adviesrecht van toepassing.

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 omgevingsvergunning 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 plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie



Afbeelding 2.1 Huidige situatie projectlocatie. (Bron: Google Street View juni 2023)

In de huidige situatie heeft de locatie een horeca bestemming. Er bevindt zich een restaurant en een parkeerterrein. Het restaurant is niet meer in gebruik, waardoor het pand momenteel leeg staat en geen functie meer biedt aan de omgeving.

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking gegaan. Daarmee zijn alle geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen opgegaan in het 'Omgevingsplan van rechtswege'. Dit betekent niet dat de bestemmingsplannen hun geldigheid verliezen. Voor de projectlocatie waarvoor deze BOPA is aangevraagd, gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (vastgesteld 26-02-2025)
- Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 05-06-2024, geheel onherroepelijk in werking)
- Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde (vastgesteld 02-11-2022, geheel onherroepelijk in werking)
- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde (vastgesteld 27-03-2004, geheel onherroepelijk in werking)
- Bedrijvenpark Zuid Groningen, Geluidszonering (vastgesteld 18-12-2019, geheel onherroepelijk in werking)
- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020 (vastgesteld 16-12-2020, geheel onherroepelijk in werking)
- De Linten (vastgesteld 18-12-2012, geheel onherroepelijk in werking)

De bepalingen uit de facetbestemmingsplannen 'Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden', 'Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering' en het paraplubestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020' zijn niet van toepassing op dit initiatief. Het initiatief is daarom alleen getoetst aan het facetbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde', het facetbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde', het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen, Geluidszonering' en het bestemmingsplan 'De Linten'.

In het bestemmingsplan 'De Linten' is de projectlocatie bestemd met de bestemming 'Horeca'. Op locaties met deze bestemming mogen gebouwen en overkappingen ter behoeve van horecabedrijven, zoals een restaurant, hotel, pension, al dan niet in combinatie met ruimten voor personeelsverblijven, en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Ook kent de projectlocatie de functieaanduiding 'Bowlingbaan'. Het realiseren van tien woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen, Geluidszonering' is ook van toepassing op deze locatie. De locatie ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie'. Op locaties met deze aanduiding is het niet toegestaan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies te realiseren,

tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder of de voorwaarden opgenomen in het Besluit hogere grenswaarden.

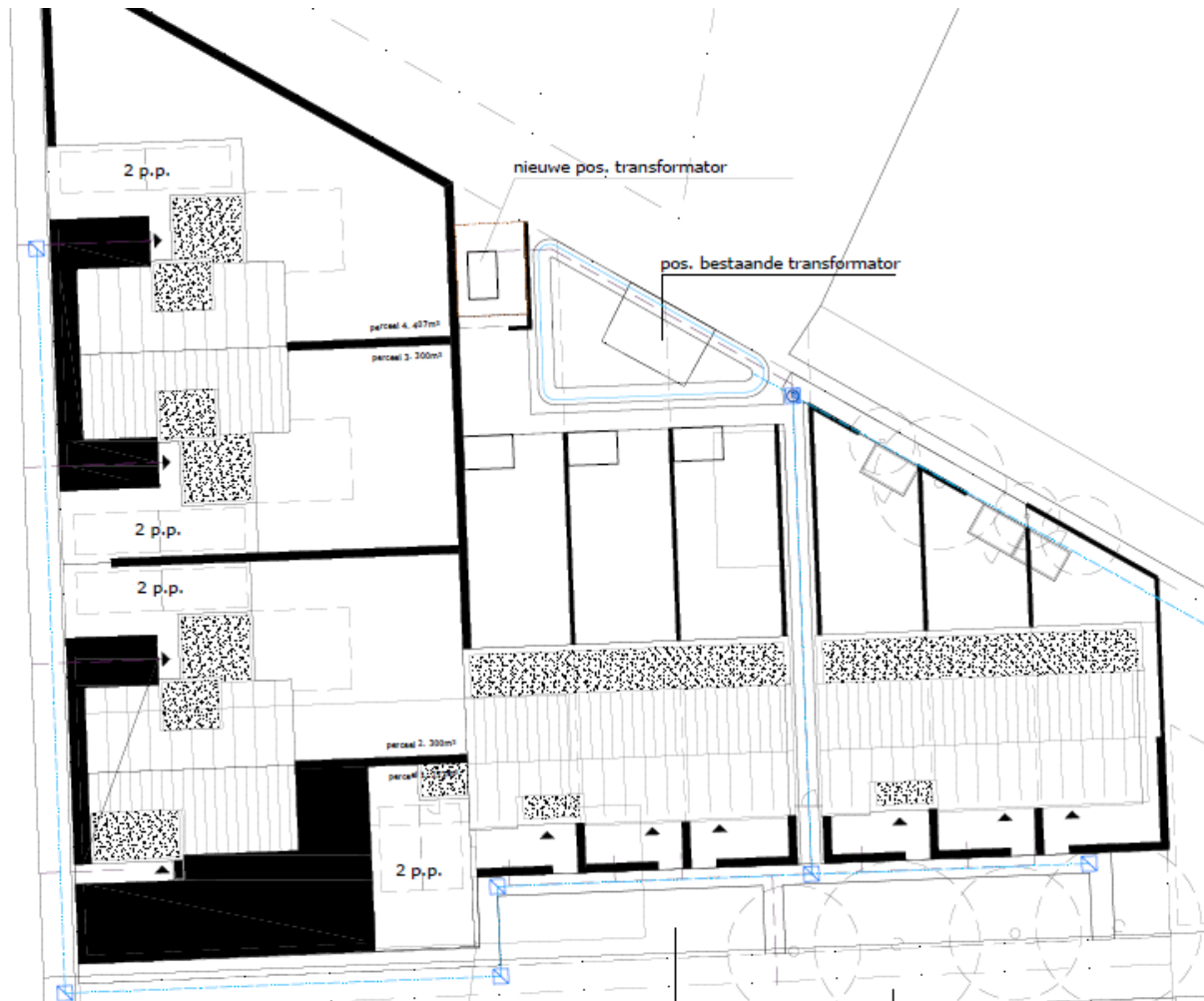
Het facetbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde' stelt dat een omgevingsvergunning alleen verleend kan worden indien er in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren, en de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, bepaald 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.

Tot slot is het facetbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde' van toepassing op deze locatie. De locatie kent in dit bestemmingsplan deels de waarde 'Archeologie - 6' en deels de waarde 'Archeologie 4'. Voor gronden met de waarde 'Archeologie 6' geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² 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 blijkens 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. Voor gronden met de waarde 'Archeologie 4' geldt dit vanaf een oppervlakte groter dan 200 m² of het roeren dieper dan 30 cm.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de woningen, wordt het restaurant op de locatie gesloopt en het huidige parkeerterrein geruimd. Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is als bijlage 1 toegevoegd aan deze motivering. De ontwikkeling betreft de bouw van twee twee-onder-één-kap woningen (in totaal vier woningen) en zes levensloopbestendige woningen. Op de percelen van de twee-onder-één-kap woningen worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Het parkeerterrein van OBS De Klimop wordt uitgebreid van 16 parkeerplaatsen naar 22 parkeerplaatsen en fungeert als dubbelgebruik voor de levensloopbestendige woningen en voor extra parkeerbehoefte (bv bezoekers) van de twee-onder-één-kap woningen. De nieuwe woningen worden twee bouwlagen hoog.



Afbeelding 2.2. Schets toekomstige situatie (Bron: HJK Architecten)

De twee-onder-één-kap woningen die aan de Ter Apelkanaal Oost grenzen, zijn met de nok richting de weg gepositioneerd. De achtergelegen levensloopbestendige woningen zijn georiënteerd richting de weg naar het parkeerterrein van OBS De Klimop. In afbeelding 2.3. wordt een impressie weergegeven van de woningen vanaf de Ter Apelkanaal Oost.



Afbeelding 2.3. Impressie van de ontwikkeling (Bron: HJK Architecten)

De twee-onder-één-kap woningen worden te koop aangeboden, en de levensloopbestendige woningen worden verhuurd.

2.2.2 Strijdigheden Omgevingsplan

In het Omgevingsplan gemeente Westerwolde, is de locatie aangeduid met de functie 'Horeca'. Op gronden met deze functie mogen geen woningen gerealiseerd worden. In het Omgevingsplan is de locatie ook aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Op gronden met deze waarde is het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronde en bouwwerken als geluidsgevoelig object niet toegestaan. Ook is het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, met uitzondering van bestaande beperkt kwetsbare objecten strijdig. Verder is de projectlocatie in het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde aangeduid met de waarden Archeologie 6, waarvoor bij het roeren van de bodem dieper dan 0,3 meter of groter dan 1000 vierkante meter, en Archeologie 4, waarvoor bij het roeren van de bodem dieper dan 0,3 meter of groter dan 200 vierkante meter niet zonder vergunning toegestaan is.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding

De gemeenteraad van Westerwolde heeft op 1 november 2023 activiteiten aangewezen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is, voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden ingediend. Het project heeft betrekking op de realisatie van één of meer woningen, waardoor het participatieplichtig is.

De initiatiefnemer heeft het woningbouwproject gepresenteerd aan de omwonenden. Dit heeft hij gedaan door bij de naaste burens aan de Ter Apelkanaal Oost op bezoek te gaan.

3.2 Wat vindt de omgeving?

De besproken plannen betreffen het ontwerp voor dit project uit januari 2025. De burens hebben aangegeven dat zij de ontwikkeling een positieve bijdrage vinden. Door dit project neemt de leefbaarheid toe, omdat het leegstaande restaurant wordt vervangen door woningen. De initiatiefnemer heeft op een formulier de handtekeningen van de omwonenden verzameld. Middels dit formulier hebben de omwonenden aangegeven in te stemmen met de voorgestelde ontwikkeling. Dit formulier is wegens de persoonsgegevens die hierop staan niet toegevoegd aan deze motivering omdat dit in strijd is met de AVG. Het formulier is in bezit van de gemeente. Omdat in het ontwerp van het project sinds januari 2025 slechts kleine aanpassingen plaatsgevonden hebben, is het aannemelijk dat de burens hier geen bezwaar tegen indienen.

Naast woningen bevinden zich nabij de projectlocatie ook een school en een sportzaal. Deze school en sportzaal zijn in bezit van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan dit project. Omdat er op de parkeerplaats van de sportzaal en de basisschool dubbelgebruik plaats gaat vinden met de te realiseren woningen, heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente is akkoord met het dubbelgebruik en de vormgeving van de parkeerplaatsen.

3.3 Wat vinden de andere ketenpartners?

PM

Hoofdstuk 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 ontwikkeling 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 de realisatie van tien woningen toegestaan. Het bouwen van deze tien woningen 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 autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, 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.

Toetsing

Met de aangevraagde BOPA wordt de realisatie van 10 woningen toegestaan. Het bouwen van deze tien woningen raakt geen Rijksbelangen. Waarom dit project geen Rijksbelangen beïnvloedt, wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.

4.1.3 Conclusie

Het woningbouwproject 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 5.

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 woningen worden gerealiseerd op eerder bebouwde grond, waarmee bijvoorbeeld het landschap beschermd wordt.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Vanaf 4 juli 2025 geldt de gewijzigde Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. 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 aandachtsgebied voor stilte en duisternis en bebouwd gebied. Ook is de projectlocatie deels gelegen in het 'Leefgebied Akkervogels'. Dit project doet geen afbreuk aan deze aanwijzingen. Ook ligt de projectlocatie in het aangewezen stedelijk gebied.

Woningbouw (afdeling 3.4)

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een omgevingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een gemeentelijke woonvisie. In paragraaf 4.3.2 Woonvisie gemeente Westerwolde, Schier Wonen wordt toegelicht dat dit bouwplan past in de gemeentelijke woonvisie.

4.2.3 Conclusie

De nieuwbouw van tien woningen op een plaats bestemd met de functie 'Horeca' waar zich tot op heden een restaurant en een parkeerplaats bevindt, is niet in strijd met het provinciale (woon)beleid. Ook ligt de woningbouwlocatie buiten het door de provincie aangewezen invloedgebied van het provinciale Basisnet. Het project is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeente

4.3.1 Omgevingsvisie Westerwolde

December 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Westerwolde 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

Met betrekking tot wonen wordt in de omgevingsvisie gezegd dat de gemeente een afname ziet in de 'jonge' bevolkingsgroep (35-54 jaar). Daarnaast wordt de bevolkingsgroep van 55-69 jaar en 70 jaar en ouder steeds groter. De wens van de gemeente Westerwolde is om dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen.

Toetsing

De woningen die met dit woningbouwproject gerealiseerd worden, zijn voor verschillende bevolkingsgroepen. Met deze woningen worden de dynamiek en de doorstroming in de gemeente bevorderd.

4.3.2 Woonvisie gemeente Westerwolde, Schier Wonen

In december 2024 heeft de gemeente Westerwolde een concept voor besluitvorming van de woonvisie gemeente Westerwolde gepubliceerd. In deze visie speelt de gemeente Westerwolde in op het woningtekort voor iedereen die Westerwolde als thuisbasis ziet. Gemeente Westerwolde wenst meer woningen te realiseren die passen bij de behoeften van de inwoners en het karakter van de dorpen. Ook woningsplitsingen, transformaties van pand tot woning en verbetering van bestaande woningen wordt gestimuleerd. De visie bevat vijf speerpunten:

1. zorgen dat overall toevoeging op maat lukt;
2. panden en plekken een nieuwe toekomst geven;
3. doorstroming stimuleren, bestaande woningen verbeteren;
4. betaalbaar wonen;
5. loslaten

Toetsing

De gemeente geeft in de Woonvisie aan dat er minimaal 441 extra woningen nodig zijn. Een ander speerpunt is het tegengaan van verpaupering. Leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen zijn kansrijk voor nieuwbouw. Dit komt de woonbehoefte ten goede maar ook de leefbaarheid van de dorpen.

In de woonvisie is Ter Apelkanaal benoemd als kleine kern. In de kleine kernen wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, naar maat en schaal van de plek. De gemeente verwacht in Ter Apelkanaal dat er kleine projectmatige toevoegingen worden ontwikkeld. De gemeente wenst goedkope en betaalbare koopwoningen te kunnen realiseren, dit project sluit hierop aan.

4.3.3 Welstandsnota Gemeente Westerwolde

Sinds 25-09-2019 geldt de welstandsnota van de gemeente Westerwolde. Met de nota worden de welstandseisen op een heldere en klantvriendelijke manier duidelijk gemaakt voor zowel de aanvragers van een bouwvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden als de welstandscommissie.

Toetsing

Het bouwplan is besproken in de commissievergadering van 27 mei 2025. Daarbij is getoetst aan de criteria voor omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota/nota omgevingskwaliteit. De commissie komt daarbij tot de volgende beoordeling.

- Het plan behelst de bouw van 4 2¹-kap woningen aan het kanaal en 2 rijtjes van elk 3 woningen aan het laantje naar de achtergelegen school en de gymzaal. Het plan is eerder beoordeeld en naar aanleiding van het advies aangepast. Daarbij zijn de garages verder terugliggend geplaatst, is de hoekwoning verbijzonderd en is er aan het Ter Apelkanaal meer afstand tussen stoep en voorgevel gerealiseerd. Dat is in het ene geval 0,5m en in het andere geval 1m.
- De commissie is positief over de aanpassingen van het plan wat betreft de verbijzondering op de hoek en de oplossing van de garages. Het plan betekent een aanzienlijke verbetering voor de plek. De architectuur is passend en mooi ingetogen. Dat de groene erfscheidingen in het plan meegenomen worden is een pre.
- Er zijn wel twijfels bij de grote maat van de openingen van de voorgevel in relatie tot de relatief kleine afstand tot de stoep i.v.m. de privacy van de bewoners. Het zou helpen om de woningen nog een extra 0,5 m naar achteren op te schuiven, daarbij ook het onderlinge verschil in afstand vergroten, deze is nu onvoldoende uitgesproken en niet goed voelbaar. De berging aan de hoekwoning staat op de plek waar de bewoners nog even een beetje beschut kunnen zitten. Geadviseerd wordt om hier nog een keer kritisch naar te kijken. Bij de hoekwoning ontstaat door de verbijzondering een groot gemetseld oppervlak. Door hier iets in het metselwerk toe te voegen kan de verticale geleding worden versterkt en het grote egale oppervlak doorbroken worden.
- Tenslotte wordt geadviseerd om aandacht te schenken aan de detaillering van de goten. Bij beide typen dezelfde detaillering gebruiken (namelijk die van de 2¹-kap woningen) waarbij een kleur meer in de sfeer van de kap passender gevonden wordt.

De architect heeft de opmerkingen van de commissie verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Dit aangepaste stedenbouwkundig plan maakt onderdeel uit van deze motivering (bijlage 1).

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Mer- beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet het project aanmelden bij het bevoegd gezag. In deze mededeling is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft het realiseren van tien woningen. Dit is een activiteit uit van Bijlage V onder J11 van het Ob. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 2 bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de BOPA.

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 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.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl heeft geen grens vastgelegd voor stedelijke ontwikkelingen. Jurisprudentie over dit onderwerp heeft vastgesteld dat projecten waarbij een uitbreiding vanaf 12 woningen of een functiewijziging met een oppervlak van meer dan 500m² bvo een stedelijke ontwikkeling is. Voorliggend project is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om de toevoeging van 10 woningen. Het project is niet voldoende substantieel om aangemerkt te kunnen worden als stedelijke ontwikkeling.

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. Ook worden de woningen gasloos. Het hergebruiken van een bebouwd oppervlak is duurzamer dan het nieuw bebouwen van nog onbebouwd gebied. Ook geldt dat door het bestaande parkeerplaatsen er geen extra parkeerplaatsen en dus

verharding wordt aangelegd.

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 50 meter afstand bevindt zich een agrarisch (niet intensief) bedrijf. In het noordoosten ligt een agrarisch perceel. Op dit perceel zijn in de afgelopen jaren gewassen geteeld waarbij gebruik is gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien de nieuwe woningen binnen 50 meter van dit perceel worden gerealiseerd, dient dit project getoetst te worden aan de eventuele gevolgen van drift van de gewasbeschermingsmiddelen.

Op minimaal 13 meter vanaf de achtergevelrooilijn en minimaal 1 meter ligt een agrarisch perceel. Dit perceel wordt gebruikt voor gewassen waarvoor gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Tussen het agrarisch perceel en de projectlocatie bevindt zich een strook met opgaand groen en een sloot. Langs deze sloot. Verder ten zuiden en ten westen bevinden zich meerdere bomen en bebouwing. Hierdoor kan gesteld worden dat wind alleen vanuit het oosten en het noorden komt voor drift kan zorgen. Daarbij geldt dat de groenstrook en de schutting op de erfgrans een afschermdende werking hebben.

Agrarische percelen in dit deel van Nederland worden niet gebruikt voor fruitteelt op bollenteelt. Gelet op het historisch gebruik van de agrarische percelen in dit deel van het land kan ervan worden uitgegaan dat teelten welke neerwaarts worden bespoten, zoals akkerbouw, als representatief worden beschouwd voor wat betreft het risico op driftverspreiding. Tevens moet een agrariër bij het uitvoeren van een activiteit de beste beschikbare technieken (BBT) toepassen om de leefomgeving te beschermen. Dit is onderdeel van de specifieke zorgplicht. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen betekent dit dat drift naar het oppervlaktewater en de leefomgeving zo veel mogelijk moet worden voorkomen of beperkt. Dit kan worden bereikt door het toepassen van driftbeperkende maatregelen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om toepassen van driftreducerende spuittechniek, teeltvrije zones, maar ook het niet spuiten bij te veel wind.

Gelet op de afscherming door opgaand groen en schuttingen, windafvangende bomen en bebouwing (inclusief de nieuwbouw), de teelt waarbij neerwaarts wordt gespoten en de maatregelen waaraan de agrariër zich tijdens het spuiten moet houden is het risico op drift laag. Uiteraard geldt ook dat goede communicatie en bewustwording van het wonen nabij agrarische percelen een positief effect heeft op de gezonde woonomgeving.

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 Facetbestemmingsplan 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 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).

Volgens het CROW 2024 geldt voor een woonhuis twee-onder-één-kap een maximale verkeersgeneratie van 8,2 per woning. Voor sociale huur geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,2 per woning. De verkeersintensiteit door de nieuwbouw neemt daardoor met 64 verkeersbewegingen per dag toe. Hierbij is geen rekening gehouden met de voorheen aanwezige verkeersbewegingen van en naar het restaurant. De toename van 64 verkeersbeweging gaat meteen op in het heersend verkeersbeeld. Dit geldt ook voor de extra verkeersbeweging tussen de projectlocatie en Ter Apelkanaal Oost 113c. Langs deze woning rijden met name de bewoners van de 6 sociale huurwoningen. Uitgaande van de door de CROW

benoemde maximale verkeersgeneratie gaat het om 31,2 bewegingen per dag.

Toetsing parkeren

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. De gemeente heeft aangegeven dat de parkeernorm voor de 4 twee-onder-een-kap woningen 2 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein naast de woningen gerealiseerd. Voor de rijwoningen geldt dat er in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Het parkeren voor de rijwoningen wordt gerealiseerd op het parkeerterrein naast OBS De Klimop en de sportzaal. In het kader voor duurzaam ruimtegebruik is het dubbelgebruik van deze parkeerplaats wenselijk.

Berekening parkeerbehoefte parkeerplaats OBS De Klimop en sportzaal

Om er zeker van te zijn dat dubbel parkeren op deze parkeerplaats haalbaar is, dient berekend te worden hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de basisschool, de sportzaal en de woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is overleg geweest met de gemeente. Voor de berekening wordt gebruik gemaakt van de CROW 2024.

Huidige parkeerbehoefte parkeerterrein OBS De Klimop en sportzaal

OBS De Klimop is een basisschool met 4 klaslokalen. Volgens de CROW geldt dat voor ieder klaslokaal één parkeerplaats aanwezig dient te zijn. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen.

Voor sportzalen geldt dat per 100 m² bvo, 1,4 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. De sportzaal heeft een bvo van circa 550 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 7,7 parkeerplaatsen.

Aanvullende parkeerbehoefte nieuwe situatie

De gemeente heeft aangegeven dat de parkeerbehoefte voor de 6 levensloopbestendige woningen 10 parkeerplaatsen betreft. Voor bezoekersparkeren binnen het centrum van een niet stedelijk gebied geldt een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 0,9 parkeerplaats voor de bezoekers van de woningen.

De realisatie van 6 woningen, waarbij dubbelgebruik plaatsvindt op het parkeerterrein van OBS De Klimop, resulteert in een toename van de parkeerbehoefte op verschillende momenten in de week. Omdat de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen, de school en de sportzaal niet standaard een 100% bezettingsgraad hebben, wordt het dagdeel waarop de vraag naar parkeerplaatsen het hoogst is (maatgevend moment), wordt aangehouden als nieuwe parkeerbehoefte. Voor de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen wordt aansluiting gevonden bij CROW publicatie Parkeerkencijfers 2024.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners woningen	60	60	90	100	80	70	70	75	80	75
Bezoekers woningen	40	50	75	0	70	60	100	100	100	90
Sportzaal	50	50	100	0	100	40	100	100	100	75
Basisschool	100	100	0	0	0	100	0	0	0	0

Tabel 5.1. Bezettingsgraad gebruik parkeerplaatsen per categorie naar dagdeel (%)

	Totaal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners woningen	10	6	6	9	10	8	7	7	7,5	8	7,5
Bezoekers woningen	0,9	0,36	0,45	0,675	0	0,63	0,54	0,9	0,9	0,9	0,81
Sportzaal	7,7	3,85	3,85	7,7	0	7,7	3,08	7,7	7,7	7,7	5,775
Basisschool	4	4	4	0	0	0	4	0	0	0	0
Totaal	22,6	14,21	14,3	17,375	10	16,33	14,62	15,6	16,1	16,6	14,085

Tabel 5.2. Parkeerbehoefte toekomstig naar dagdeel (aantal parkeerplaatsen)

Uit de berekening volgt dat het dagdeel waarop de parkeervraag het hoogst is (maatgevend moment) op werkdagavonden is. De parkeerbehoefte bedraagt dan 17,375 parkeerplaatsen. Hierdoor geldt een parkeereis van 18 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie bedraagt het parkeerterrein 16 parkeerplaatsen. De gemeente is voornemens dit parkeerterrein uit te breiden naar 22 parkeerplaatsen. Gelet op de parkeereis van 18 parkeerplaatsen, kan ruimschoots voldaan worden aan de parkeerbehoefte van zowel de basisschool als de sportzaal en de woningen.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

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

Toetsing

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.

In het kader van soortenbescherming kan er gesteld worden dat er in de huidige situatie een gebouw aanwezig is dat gesloopt wordt, en er beplanting verwijderd wordt. Ten behoeve van dit project is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Deze quickscan is aan deze motivering toegevoegd als bijlage 3. Uit de quickscan komt het volgende naar voren:

Vogels

De projectlocatie behoort tot het functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten de projectlocatie als foerageergebied en er kunnen vogels nestelen in bebouwing en beplanting. Tijdens het veldbezoek is een nest waargenomen. Van de in de projectlocatie nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd. Als gevolg van het slopen van het pand en het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels kan een vogel worden gedood en een bezet nest worden verstoord, beschadigd of vernield. Geadviseerd wordt om de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van beplanting bij voorkeur uit te voeren in de periode augustus–februari. Indien de werkzaamheden toch in de voortplantingsperiode plaatsvinden, dient vooraf een broedvogelscan te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van bezette nesten uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

De projectlocatie vormt een functioneel leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren zoals de bosmuis, huisspitsmuis, steenmarter en egel. Huisspitsmuizen en bosmuizen kunnen een vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond en onder opgeslagen spullen, materialen en bladeren. Tijdens het veldonderzoek zijn sporen van een steenmarter waargenomen. Dit betreffen echter geen actuele sporen; er is geen geur waargenomen en de sporen zijn jarenoud. In de bebouwing zijn geen actuele sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten van een steenmarter, aangetroffen die wijzen op een vaste rust- of voortplantingsplaats. Egels kunnen het plangebied als foerageergebied gebruiken, maar geschikte plekken voor een vaste rust- of voortplantingsplaats ontbreken. Het (bos)struweel op de hoek van het perceel kan mogelijk geschikt zijn als rust- en voortplantingsplaats voor een kleine marterachtige zoals de wezel. Dit struweel blijft behouden, waardoor een mogelijke verblijfplaats behouden blijft. Als gevolg van het verwijderen van opgeslagen materialen en bladeren en het uitvoeren van grondverzet kan een vaste rust- en voortplantingsplaats van de bosmuis of huisspitsmuis worden beschadigd of vernield. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen, maar niet voor het doden van dieren. Om te voorkomen dat dieren opzettelijk worden

gedood, dienen zij te worden weggevangen of dient het terrein natuurvrij te worden gemaakt. De betekenis van de projectlocatie als foerageergebied neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

Vleermuizen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen. In de bebouwing zijn geen sporen zoals uitwerpselen of prooi-resten aangetroffen die wijzen op een vleermuisverblijfplaats. Er zijn echter wel aanwijzingen gevonden dat vleermuizen mogelijk een rust- of voortplantingsplaats in de projectlocatie bezetten. In het pand van het voormalige restaurant zijn geschikte plekken aanwezig die als potentiële verblijfplaats beschouwd kunnen worden voor soorten als gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en gewone dwergvleermuis. In de gevel zitten gaten en kieren, hiertussen kunnen vleermuizen verblijven. Deze gaten en kieren kunnen invliegopeningen richting de spouwmuur vormen, waar mogelijk vleermuizen een verblijfplaats bezetten. Ook onder de boeiboord kunnen vleermuizen verblijven. Zij kunnen mogelijk onder de rand kruipen. Door de voorgenomen werkzaamheden in de projectlocatie worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord, beschadigd of vernield en worden vleermuizen gedood. Om uit te zoeken of dit ook daadwerkelijk het geval is, is nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Dit nader onderzoek is in oktober afgerond. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen mitigerende maatregelen nodig zijn voorafgaande aan de sloop en de bouw. Het nader ecologisch onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze motivering.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt de projectlocatie als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Er ontbreekt een geschikte voortplantingsbiotoop in het plangebied. Amfibieën als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad benutten de projectlocatie als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond of onder opgeslagen materialen in de buitenruimte, in beplanting en onder strooisel en bladeren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen, maar niet voor het doden van dieren. Om sterfte te voorkomen dienen amfibieën te worden weggevangen of het terrein natuurvrij te worden gemaakt. De betekenis van de projectlocatie als foerageergebied neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

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.

Gebiedsbescherming

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 verbindingzones, leefgebieden weidevogels en leefgebieden 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 natuurbescherming, 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 en zoekgebieden robuuste verbindingzones.

Leefgebied akkervogels

De projectlocatie is deels gelegen op gronden met de aanduiding 'Leefgebied akkervogels'. Voor deze gebieden zijn in de Provinciale omgevingsverordening provincie Groningen instructieregels opgesteld. In artikel 3.126 is bepaald dat een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden akkervogels, regels waarmee wordt voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor akkervogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd.

Aangezien de projectlocatie in het leefgebied ligt is, kan er sprake zijn van verstoring van de gronden. Het leefgebied akkervogels is door Natuurbank Overijssel behandeld in de quickscan flora en fauna (bijlage 3). Natuurbank Overijssel is van mening dat het gebied dat ter plaatse van de projectlocatie binnen het leefgebied akkervogels gelegen is, geen geschikt leefgebied vormt voor akkervogels. Ter plaatse van de projectlocatie staan namelijk bomen en struiken, welke geen geschikt leefgebied vormen voor deze vogels. Gezien de locatie in de huidige situatie ongeschikt is voor akkervogels, is het niet aannemelijk dat deze ontwikkeling het leefgebied voor de akkervogels verstoort.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied, Liefthijnsbroek, ligt op ongeveer 11 kilometer afstand van de projectlocatie. Vooral tijdens de gebruiksfase er sprake van een toename van stikstofemissie. Aangezien er 10 woningen gerealiseerd worden, zal er tijdens de gebruiksfase sprake zijn van een toename van de stikstofemissie. Ook dient rekening gehouden te worden met het aantal koude starts. Zowel voor de gebruiksfase als de aanlegfase is een stikstofberekening uitgevoerd in AERIUS versie 2025.0.1. Conclusie uit deze berekeningen is dat er geen sprake is van negatief significant effect in de stikstofgevoelige gebieden rondom de projectlocatie. De stikstofdepositie is 0,00 mol N/ha/jr. De stikstofberekeningen zijn als bijlage 5 en 6 toegevoegd.

NNN

De projectlocatie is niet gelegen in NNN gebied.

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 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

Uit onderstaand onderzoek blijkt dat dit project niet tot verhoging leidt van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of meer. Er is dus geen belemmering voor het toelaten van de activiteit. Dit blijkt uit onderstaand onderzoek.

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)	64
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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'.

Toetsing

Aan de zuidzijde van de ontwikkelingslocatie is een toegangsweg gelegen die ontsluiting biedt aan een openbare basisschool en ook in gebruik is van het te slopen horecagebouw. In de voorgenomen situatie zal deze toegangsweg ook in gebruik zijn voor een deel van de te realiseren woningen. Het aan het einde van deze toegangsweg gelegen parkeerterrein wordt daarvoor vergroot. Voor deze toegangsweg zal ook onderzocht worden of er sprake is van een acceptabel geluidniveau. Tevens ligt de projectlocatie binnen de wettelijke geluidzone van Bedrijvenpark Zuid Groningen waarop aardappelzetmeelfabriek AVEBE is gevestigd. Onderzocht moet worden of er sprake is van een acceptabel geluidniveau bij te realiseren woningen. Daarnaast dient onderzocht te worden of wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Ten slotte dient de gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer en de industrieterrein vastgesteld te worden.

Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door Geluidmeesters. De rapportage van deze onderzoeken is bijgevoegd als bijlage 7.

Wegverkeer

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de twee tweekappers (w1 t/m W4) gesitueerd aan het Ter Apelkanaal Oost als gevolg van de wegen 'met' een geluidaanachtsgebied (bronsoort: gemeentewegen), met ten hoogste 61 dB L_{den} , hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB L_{den} uit het Bkl. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden de verhoogde geluidbelasting toe te staan. Het betreft voor de bronsoort 'gemeentewegen' de volgende waarde:

- woningen: W1 t/m W4 -> 61 dB L_{den} .

Industrielaar

Uit de resultaten blijkt dat op alle tien te realiseren woningen de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden als gevolg van het geluidgezoneerd Bedrijvenpark Zuid Groningen. Wel is de geluidbelasting lager dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Reductie van de geluidbelasting vanwege het bedrijvenpark door het treffen van geluidbeperkende maatregelen ten behoeve van de te realiseren woningen is redelijkerwijs niet mogelijk. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden hogere waarden vast te stellen. De volgende hogere waarden voor de bronsoort 'industrie' zijn nodig:

- woningen: W1, W7 -> 53 dB(A);
- woningen: W3, W5, W6, W8, W9, W10 -> 52 dB(A);
- woningen: W2, W4 -> 51 dB(A).

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting varieert tussen de 48 en 62 dB. Dit is op basis van de methode Miedema te kwalificeren als 'goed' tot 'tamelijk' slecht. Alle woningen hebben echter minimaal een gevel die als 'goed' of 'redelijk' wordt gekwalificeerd. Dit betreft de achtergevels waar tevens voldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van buitenruimte. Op basis daarvan is er onzes inziens sprake van een aanvaardbare situatie. De uiteindelijke afweging is echter aan het bevoegd gezag.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid bedraagt op de maatgevende woning (W1) ten hoogste 62 dB. De benodigde gevelgeluidwering bedraagt op basis van het Bbl 29 dB. Met de huidige stand der bouwtechniek is een dergelijke geluidwering goed realiseerbaar. Voor de onderbouwing van de geluidwering zal bij de aanvraag een aanvullende berekening/motivering moeten worden toegevoegd.

Het door de Geluidmeesters B.V. uitgevoerde onderzoek is voorgelegd aan de gemeente, zij hebben aangegeven akkoord te gaan met het vaststellen van de hogere waarden voor geluid.

5.10 Geur

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

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

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

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

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 worden er tien woningen toegevoegd. Deze woningen zijn geurgevoelige gebouwen. Op 50 meter afstand van de projectlocatie bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is een akkerbouwbedrijf en dus geen veehouderij. In het van rijkswege verleende Omgevingsplan gemeente Westerwolde is aangegeven dat, wanneer op een locatie langer dan twee weken meer dan 3 m³ champost of dikke fractie opgeslagen wordt, binnen de bebouwde kom een richtafstand van 100 meter geldt tot geurgevoelige objecten. Gezien het agrarisch bedrijf gelegen is op minder dan 100 meter afstand van meerdere geurgevoelige gebouwen, is het zonder milieuvergunning niet mogelijk voor het agrarisch bedrijf om vee te gaan houden. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor dit project.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Toetsingskader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. Het Rijk stelt via het Bkl rijksregels op voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

Onderzoek en motivering

Woningen zijn geen van rijkswege aangewezen milieubelastende activiteiten. Wel zijn woningen gevoelig voor omliggende bedrijven. Rondom de projectlocatie bevinden zich meerdere milieubelastende activiteiten:

- Avebe (adres)
- Boer
- Autobedrijf

- School

AVEBE

Op circa 600 meter afstand van de projectlocatie is aardappelzetmeelfabriek AVEBE gelegen. AVEBE is een Seveso-inrichting. Dit houdt in dat het gaat om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn. Een Seveso-inrichting is een milieubelastende activiteit zoals aangewezen in paragraaf 3.3.1 van het Bal. In paragrafen 5.9 en 5.12 wordt aangetoond dat ondanks de nabijheid van de fabriek, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor omgevingsveiligheid en geluid. Voor geur geldt dat de fabriek op dusdanig grote afstand van de projectlocatie is gelegen, dat het niet aannemelijk is dat deze overlast oplevert. Ook geldt dat tussen de projectlocatie en AVEBE meerdere woningen aanwezig zijn die nu al voldoen aan de geurnorm.

Agrarisch bedrijf

Daarnaast bevindt zich op 50 meter afstand van de projectlocatie een grondgebonden agrarisch bedrijf (Ter Apelkanaal Oost 118). Dit is een akkerbouwbedrijf. In het kader van milieuzonering geldt voor akkerbouw een geluidsafstand van 30 meter waaraan voldaan kan worden. Voor een akkerbouwbedrijf geldt geen richtafstand voor geur. Hoewel grondgebonden veeteelt op de locatie planologisch toegestaan is, is dit zonder milieuvergunning niet mogelijk. Om deze reden is eventuele overlast van meststoffen en champost uit te sluiten (zie 5.10). Het bedrijf vormt daarom in het kader van milieuzonering geen probleem.

Autobedrijf

Op circa 130 meter afstand van de projectlocatie is een autohandel gelegen. Een bedrijf waar handel in auto's (inclusief import en reparatie) plaatsvindt, heeft in de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering een richtafstand voor geluid van 30 meter en voor geur gelden geen richtafstanden. Gezien de afstand van dit bedrijf tot de projectlocatie, vormt dit bedrijf geen belemmering voor dit project.

School

Op circa 44 meter van de projectlocatie bevindt zich een basisschool. Een basisschool heeft in de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering een richtafstand voor geluid van 30 meter en voor geur gelden geen richtafstanden. Gezien de afstand van deze school tot de projectlocatie, vormt de school geen belemmering voor dit project.

Sportzaal

Een sportzaal valt onder de categorie 'Sportscholen, gymnastiekzalen'. Een sportzaal is van kleinere schaal en bevat geen horeca en tribunes, daarom valt deze niet onder de categorie 'Sporthal'. Voor sportscholen en gymnastiekzalen geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter. Gezien de afstand van circa 57 meter van de sportzaal tot de projectlocatie, vormt deze geen belemmering voor dit project. Voor parkeren geldt dat de parkeerplaats grotendeels gebruikt wordt door de bewoners en dus niet deel uit maakt van de omliggende 'bedrijven'. Voor het parkeren voor de sportzaal en de school geldt dat dit buiten de 30 meter zone gebeurt.

Conclusie

Het aspect 'milieubelastende activiteiten' vormt geen belemmering voor dit project.

5.12 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 voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftgebied, 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 voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

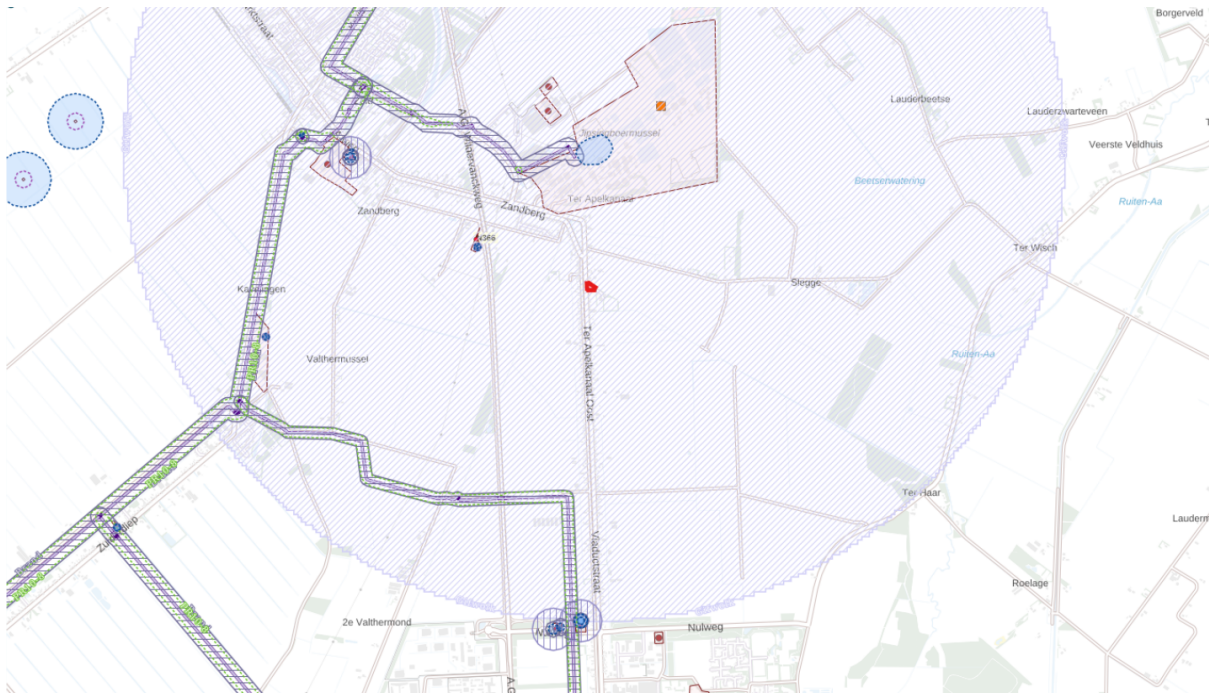
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, 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

De projectlocatie (aangegeven in het rood) ligt, zoals te zien in afbeelding 5.1, in het gifwolkaandachtsgebied van aardappelzetmeelfabriek AVEBE. Conform artikel 5.15 van het Bkl dient daarom rekening gehouden te worden met de kans op het overlijden van tien of meer personen in het geval van een incident (het groepsrisico). Gelet op de afstand van de bron van de mogelijke gifwolk naar de projectlocatie (circa 1 km) en het toegevoegd aantal personen op de locatie, zal de toevoeging van de 10 woningen niet tot nauwelijks van invloed op het groepsrisico zijn.



Afbeelding 5.1. Kaart externe veiligheid (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen een gifwolkaandachtsgebied (GAG) is het niet mogelijk een voorschriftengebied aan te wijzen waar aanvullende bouweisen gelden. Echter, is in artikel 4.124 in het Besluit bouwwerken leefomgeving aangegeven dat een mechanisch ventilatiesysteem een voorziening moet hebben waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Daarmee zijn aanwezigen binnen het gifwolkaandachtsgebied in nieuwe gebouwen in principe voldoende beschermd.

Conclusie

Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor dit project.

5.13 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. Deze functiewijziging staat de toevoeging van tien woningen toe. In de omgeving zijn geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig. Het omgevingsaspect 'Trillingen' veroorzaakt dus geen hinder 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, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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

Toetsing

Archeologie

In de provinciale omgevingsverordening is 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 'Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde' vastgesteld. De projectlocatie is in het facetbestemmingsplan aangeduid met de waarden 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6'.

Gelet op deze waarden is op 06-05-2025 door de Steekproef een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem over het algemeen bestaat uit een 75 tot 180 centimeter dik verstoord pakket, gevolgd door veraard veen en dekzand waarin deels inspoeling van het veen aanwezig was. Geen van de boringen hebben vondsten opgeleverd die op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden wijzen. Tevens zijn de omstandigheden op de projectlocatie veelal te nat geweest voor menselijke bewoning. De verwachting op intacte archeologische waarden op de projectlocatie kan worden bijgesteld tot een lage verwachting. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 8 toegevoegd aan deze motivering.

Conclusie

Het aspect 'cultureel erfgoed' vormt geen belemmering voor dit project.

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).

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

Op de projectlocatie is een gedempte sloot en een parkeerplaats aanwezig, waardoor op voorhand niet uit te sluiten is dat de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen voor wonen. Om de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit te bepalen, is door De Grondonderzoeker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9.

Bodem

In de bovengrond van de projectlocatie is een licht verhoogd gehalte met kwik, lood en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond met de onderzochte parameters. De bovengrond is (indicatief) beoordeeld als klasse 'Wonen' en 'Industrie'. De ondergrond is als (indicatief) beoordeeld als klasse 'Landbouw/natuur'. Aangezien de bovengrond plaatselijk (indicatief) beoordeeld is

als klasse 'industrie', kan grondverbetering wenselijk zijn. Daarnaast kunnen de verhoogde gehalten aan lood bij gevoelige locaties reden zijn tot gebruiksbeperkingen omdat verhoogd gehalten aan lood humane risico's kunnen vormen bij gebruik als 'moestuin' en 'plaats waar kinderen spelen'. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te gaan met de gemeente.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met zink. De concentraties liggen boven de voormalige streefwaarde, maar ruim beneden de signaleringsparameter voor grondkwaliteit.

Asbest

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is asbestverdacht materiaal waargenomen. Om deze reden is de gehele locatie als asbestverdacht beschouwd. De toplaag rondom de fundering, waar asbestverdachtmateriaal gevonden is, is separaat bemonsterd voor analyses van grond op voorkomen van asbest. In de puinverharding van het parkeerterrein is plaatselijk 12 mg/kg ds. aan asbest aangetoond. In de grond is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet (<2). De grens voor nader onderzoek naar asbest wordt niet overschreden. Geadviseerd wordt het puin tijdens de herontwikkeling af te voeren naar een erkend verwerker. Ook wordt geadviseerd om voorafgaand aan (graaf)werkzaamheden op de locatie het asbesthoudend materiaal dat op het maaiveld aanwezig is, door een daarvoor erkend bedrijf te laten verwijderen.

Conclusie

Uit het onderzoek volgen geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie.

5.16 Water

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het besluit omtrent de verlening van de vergunning. 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.

Toetsing

In de voorgenomen situatie is er sprake van een verhardingstoename van 454 m². Uitgaande van waterberging van 80 mm bij een piekbui betekent dit dat er 40,48 m³ hemelwater moet worden geborgd. Om aan deze wateropgave te kunnen voldoen, wordt in de projectlocatie een waterberging aangelegd. Via een rioolstelsel water het hemelwater af in deze berging. De berging wordt aangesloten op het bestaande watersysteem. In het door Buro Hollema opgestelde hydrologisch onderzoek (toegevoegd als bijlage 10) wordt nader ingegaan op dit onderzoek.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het Omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

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 is bepaald dat de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie kostenverhaalplichtig is. Aangezien het in deze aanvraag gaat om 10 woningen is dit project dus een aangewezen bouwactiviteit en is het kostenverhaal van toepassing. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten met betrekking tot de gemeentelijke kosten.

6.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met betrekking tot eventuele verzoeken om nadeelcompensatie.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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-plicht
- 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.
- Door de functieverandering neemt de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte toe. De extra parkeerbehoefte wordt op het terrein en het parkeerterrein van de naastgelegen basisschool opgelost. De toename van verkeer is beperkt en heeft daardoor geen negatief effect op het huidige verkeersbeeld.
- De verbouw en de nieuwbouw heeft geen significant negatief effect op de natuurgebieden. Uit een stikstofberekening blijft dat er geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden is.
- Door de verbouw en nieuwbouw worden mogelijk vleermuizen verstoord of verjaagd. Hiervoor wordt een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. In de omgevingsvergunning worden hieraan voorwaarde gesteld.
- Het project heeft geen betekende mate effect op de luchtkwaliteit.
- Voor de realisatie van de woningen dient het bevoegd gezag een hogere waarde (geluid) te verlenen. Gelet op de beperkte overschrijding is dit aanvaardbaar en wordt daardoor het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.
- Er is geen sprake van geuroverlast.
- Ondanks de ligging in het gifwolkaandachtsgebied van aardappelzetmeelfabriek Avebe is er geen verhoogd veiligheidsrisico. Dit omdat de woningen voldoen aan het Bbl.
- De omliggende wegen veroorzaken geen trillingen boven de wettelijke norm.
- Het bouwplan is positief beoordeeld door de gemeentelijke adviescommissie (welstand).
- Het bodemarchief is dusdanig verstoord waardoor er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.
- De aangetoonde gehalten en concentraties in de bodem van de projectlocatie zijn dermate laag dat nader onderzoek naar de bodem niet noodzakelijk wordt geacht.
- In de projectlocatie wordt via een aan te leggen waterberging voldaan aan de wateropgave.
- Aangetoond 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. De wens om bestaande groen te laten staan is verwerkt in het stedenbouwkundig plan.