omgevingsvergunning

Wedde - Borgesiusweg 4 - B&B en dag- en nachtrecreatie

Westerwolde

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	27-05-2026
[redacted]	[redacted]
PROJECT	Wedde - Borgesiusweg 4 - Yurt B&B en dag- en nachtrecreatie
PROJECTLEIDER	J. Posthumus MSc
OPDRACHTGEVER	S. Myagmarsuren-Hartsuiker
PROJECTNUMMER	20251375
AUTEUR	J.C. Busscher MSc
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **4**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 5
1.3 Vergunningprocedure 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 **Beschrijving van het project en zijn omgeving** **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten 13

Hoofdstuk 3 **Participatie** **14**

Hoofdstuk 4 **Beleidskader en toetsing daaraan** **15**
4.1 Rijk 15
4.2 Provincie Groningen 15
4.3 Gemeente Westerwolde 16

Hoofdstuk 5 **Beoordelingsregels** **19**
5.1 Algemeen 19
5.2 Mobiliteit en parkeren 22
5.3 Ecologie: gebiedsbescherming 23
5.4 Geluid door activiteiten 23
5.5 Omgevingsveiligheid 24
5.6 Cultureel erfgoed 26
5.7 Gezondheid 27
5.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 28

Hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **29**
6.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal 29

Hoofdstuk 7 **Evenwichtige toedeling van functies aan locaties** **31**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

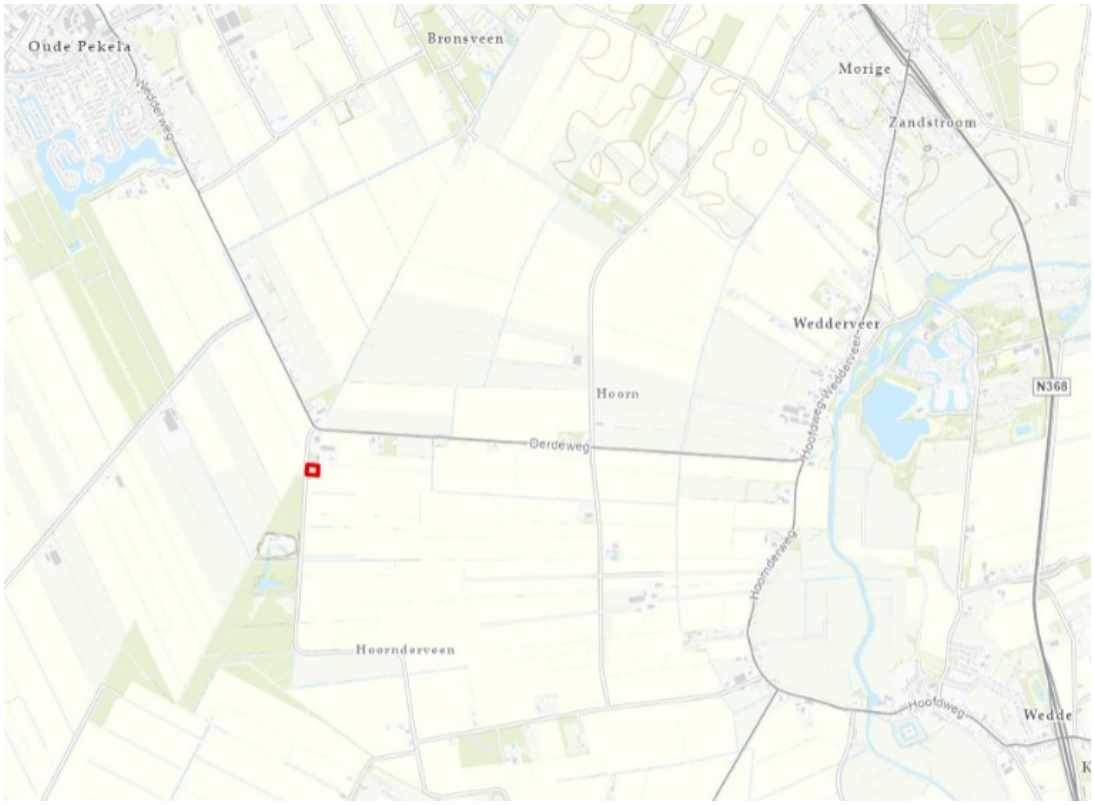
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op Borgesiusweg 4 te Wedde, in de gemeente Westerwolde, een B&B te realiseren en dag- en nachtrecreatie aan te bieden. De beoogde functies vinden plaats binnen de bestaande bebouwing en op het huidige terrein. Er zijn geen ruimtelijke ingrepen nodig voor dit initiatief.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer ten westen van Wedde en op circa 2,5 kilometer ten zuidoosten van Oude Pekela. Figuur 1.1 toont de ligging van het projectgebied.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: Rho Basisviewer)

Het projectgebied bestaat uit één perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Wedde, sectie K, nummer 46. Figuur 1.2 toont de begrenzing en kadastrale aanduiding van het projectgebied.



Figuur 1.2: Projectgebied en kadastrale begrenzing (bron: Rho basisviewer)

1.3 Vergunningprocedure

Voor dit initiatief wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een BOPA. een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gevolgd. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als de activiteit voldoet aan een 'Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL)' en als er overeenstemming is met de instructieregels van het Rijk en de provincie. Voor dit initiatief is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de gemeente op een aanvraag omgevingsvergunning binnen 8 weken moet worden beslissen op de aanvraag.

Adviesrecht gemeenteraad bij BOPA
Het college van burgemeester en wethouders (B&W) is het bevoegd gezag bij deze aanvraag Op basis van artikel 16.15 van de Omgevingswet kan advies of instemming van een ander bestuursorgaan nodig zijn. De gemeenteraad van Westerwolde heeft op 1 november 2023 de 'Categorieënlijst adviesrecht' vastgesteld. Voor deze specifieke ontwikkeling geldt dat er geen adviesrecht van de raad nodig is.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft hoe vooroverleg en participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan relevante beleidskaders.

- In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels.
- Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van het project.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

Het projectgebied ligt aan de Borgesiusweg, welke in noordelijke richting ontsloten wordt op de Wedderweg en de Oerdeweg, die respectievelijk naar Oude Pekela en naar het dorp Wedde voeren.

Ten zuidwesten van het projectgebied ligt het pretpark Tenaxx. Ten noorden bevinden zich een woonperceel en een akkerbouwbedrijf. In de overige richtingen is het projectgebied omringd door agrarische percelen die worden gebruikt voor akkerbouw en melkveehouderij.

Binnen het projectgebied staat een hoofdgebouw dat dienstdoet als zowel privéwoning van de eigenaren en alsook een gastenverblijf. Verder is er een kleinschalig dierenverblijf, een privéoprit, een oprit en parkeergelegenheid voor gasten. Ook is er een privétuin en een tuin voor gasten aanwezig. Ook staat er een traditionele Mongoolse yurt op het terrein.

Het projectgebied is in het heden in gebruik als woonperceel in combinatie met recreatieve functies. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in figuur 2.1. Een vooraanzicht vanaf de Borgesiusweg is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie projectgebied (bron: Rho basisviewer).



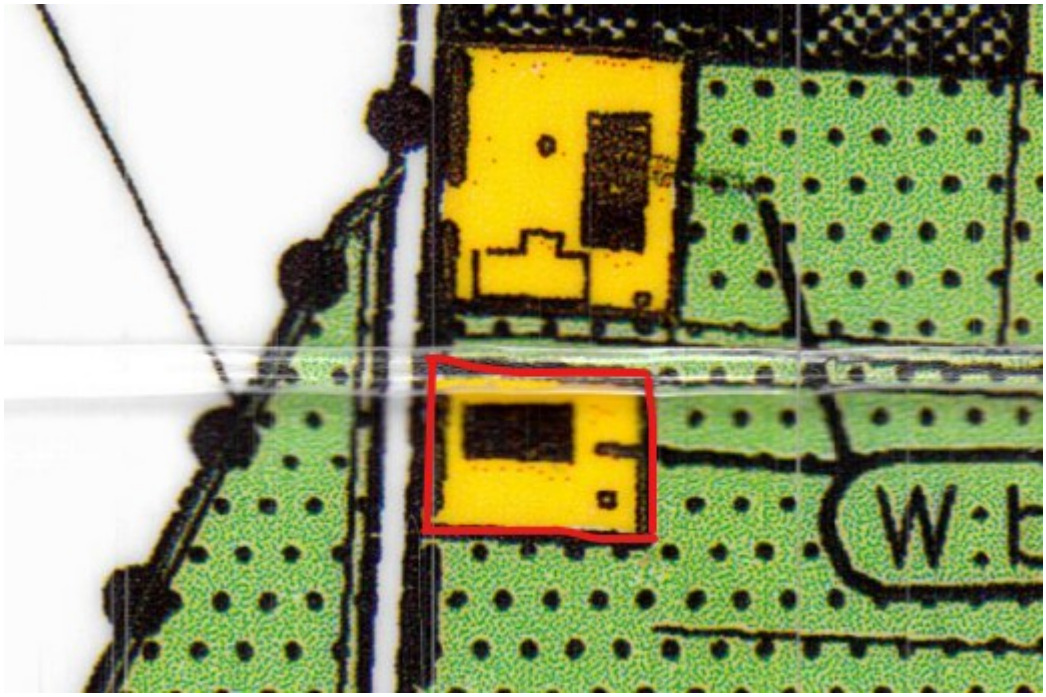
Figuur 2.2: Vooraanzicht vanaf de Borgesiusweg (bron: Google Streetview)

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'
Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Westerwolde.

De gronden in het projectgebied hebben de bestemming 'Woondoeleinden'. De met 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, bijgebouwen en daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Figuur 2.3 toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de gronden ter plaatse van het projectgebied zijn bestemd voor woonhuizen, bijgebouwen, tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouw zijnde.



Figuur 2.3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998, met het projectgebied in rood aangegeven (Bron: Omgevingsloket).

Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde
Onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde is het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (vastgesteld op 26 februari 2025). In dit plan hebben het hoofdgebouw en het bijbehorende bijgebouw de gebiedsaanduiding 'overige zone - karakteristiek'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' gelden nadere regels voor het behoud, bescherming en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van panden en objecten.

De met 'overige zone - karakteristiek' aangewezen (bij)gebouwen worden niet aangetast door het voornemen. In het kader van de aanduiding hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd, omdat er geen sloop- of verbouwwerkzaamheden plaatsvinden. Verdere toetsing aan het Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde is daarom niet nodig.

Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde
Onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde is het 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde' (vastgesteld op 2 november 2022). Dit facetbestemmingsplan wijzigt de onderliggende bestemmingsplannen op de onderdelen die te maken hebben met parkeren en laden en lossen. In het plan zijn regels opgenomen waaraan parkeerbehoefte en parkeervoorzieningen moeten voldoen.

Artikel 4, lid 1, bepaalt dat wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning leidt tot een extra behoefte aan parkeerplaatsen, de vergunning alleen kan worden verleend als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- op eigen terrein moet voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd;
- de beoordeling of voldoende parkeerruimte aanwezig is, gebeurt op basis van de CROW-richtlijnen (publicatie 381, december 2018 of meest recente versie) of volgens het geldende parkeerbeleid van de

gemeente Westerwolde.

Paragraaf 5.2 gaat in op mobiliteit en parkeren. Hieruit volgt dat kan worden voldaan aan de eisen uit het Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde.

Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde
Onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan is het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 05-06-2024). Hierin kent het projectgebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'.

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

Paragraaf 5.6 gaat in op het aspect archeologie. Hieruit volgt dat er geen onderzoek nodig is, omdat er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden waardoor de bodem verstoord wordt.

Bruidsschat
Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De gemeente Westerwolde heeft deze bruidsschat in beheer. De regels uit de Bruidsschat zijn onderdeel van hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Westerwolde. De regels uit dit hoofdstuk gaan over voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen. Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Bruidsschat. Er hoeft door middel van de omgevingsvergunning niet te worden afgeweken van de Bruidsschat.

Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de regels uit de Bruidsschat.

2.2 Toekomstige situatie

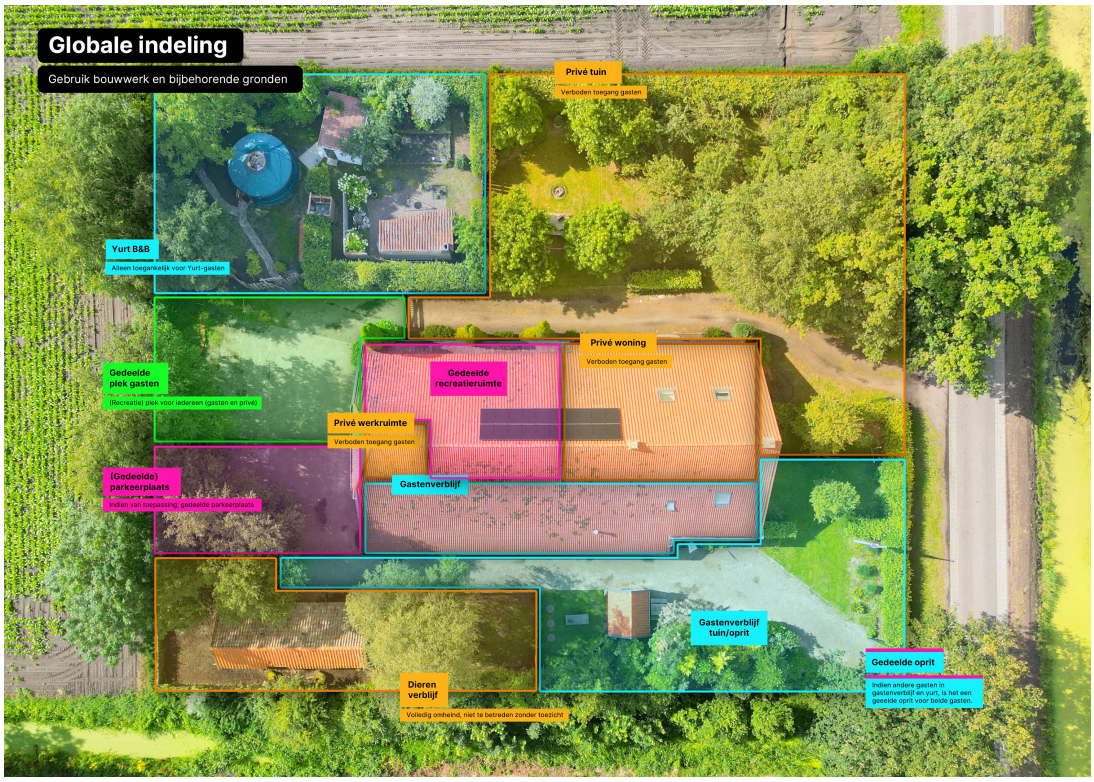
2.2.1 Ontwikkeling

Het gehele initiatief omvat het aanbieden van kookworkshops, muzikale optredens, muziekworkshops in het hoofdgebouw en op het terrein. Daarnaast worden en overnachtingen in een B&B aangeboden, zowel in het hoofdgebouw als in één traditionele Mongoolse yurt op het terrein. Samen bieden deze twee verblijfsruimten plaats aan maximaal 9 personen.

Figuur 2.4 toont de indeling van het projectgebied met de daarbij gewenste functies. De gemeente Westerwolde heeft aangegeven dat het totale voornemen van een dermate aard en omvang is dat de oorspronkelijke bedoeling van de woonbestemming wordt overstegen. De activiteiten (gedeelde recreatieruimte) beschouwt de gemeente als ondergeschikt aan de onderliggende woonbestemming. Daarom wordt middels een omgevingsvergunning voor een BOPA het gehele initiatief in één keer vergund.

Het totale voornemen waarvoor de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd bestaat uit:

- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van een B&B in het hoofdgebouw (gastenverblijven);
- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van een B&B in de Yurt (Yurt B&B).
- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van recreatieve activiteiten in de vorm van kookworkshops, muzikale optredens en muziekworkshops.



Figuur 2.4: Globale indeling projectgebied van bovenaf (bron: opdrachtgever)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het project past goed in het landschap ten westen van Wedde. Dit gebied heeft het typische Westerwoldse coulisselandschap, met kleine erven, zachte overgangen tussen open en besloten ruimten en een duidelijk herkenbare erfstructuur. De ontwikkeling respecteert deze basis doordat alle functies volledig binnen de bestaande ruimtelijke contouren van het erf worden ondergebracht. Het hoofdgebouw blijft onveranderd in gebruik en behoudt daarmee zijn herkenbare positie in het landschap. Dit voorkomt dat nieuwe volumes of afwijkende vormen het traditionele ervenpatroon verstoren.

Ook de yurt past binnen deze landschappelijke omgeving. Door de beperkte hoogte en natuurlijke uitstraling valt de yurt op een rustige manier in het erf. De yurt staat in het meer besloten deel van het erf, waardoor de

overgang tussen het erf en het open landschap behouden blijft. Dit is een belangrijk kenmerk van het gebied rond Wedde.

Omdat het project geen nieuwe bebouwing of extra verharding toevoegt en de bestaande erfstructuur blijft zoals die is, blijft het ritme van openheid, kleinschaligheid en beschutting behouden. Het erf blijft functioneren zoals het al in het landschap lag. Daarmee sluit de ontwikkeling goed aan bij de landschappelijke identiteit van Westerwolde en doet daar geen afbreuk aan.

2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten

2.3.1 Activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan

De activiteiten die voor dit project worden aangevraagd en die in strijd zijn met het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde, betreffen uitsluitend gebruiksactiviteiten. Binnen de huidige bestemming is verblijfsrecreatie, zoals het exploiteren van een B&B, een yurt of andere recreatieve activiteiten, niet toegestaan. Dit gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

Het gewenste gebruik voor recreatieve doeleinden, inclusief de bijbehorende activiteiten, is daarom in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde.

2.3.2 Activiteiten die worden aangevraagd

Het voornemen betreft alleen het vergunnen van de aangevraagde gebruiksactiviteiten, namelijk:

- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van een B&B in het hoofdgebouw (gastenverblijven);
- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van een B&B in de Yurt (Yurt B&B).
- Het gebruik van de gronden voor het exploiteren van recreatieve activiteiten in de vorm van kookworkshops, muzikale optredens en muziekworkshops.

Gezamenlijk bieden de twee B&B's ruimte aan maximaal 9 personen. Het initiatief betreft expliciet geen ruimtelijke ingrepen.

De activiteit waarvoor via het omgevingsloket een omgevingsvergunning voor een BOPA voor wordt aangevraagd is daarom 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Hoofdstuk 3 Participatie

De Omgevingswet stimuleert participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de wet staat dat initiatiefnemers moeten aangeven of er geparticipeerd is en wat de resultaten hiervan zijn (artikel 7.4 van de Omgevingsregeling). Participatie is dus niet verplicht en ook niet doorslaggevend voor de beoordeling van het initiatief. Het aangeven dat er niet geparticipeerd is voldoende. Hoe zij dit vormgeven is door de wetgever bewust opengelaten. Dit om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave en bij de eigen visie van gemeenten op participatie.

Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling omvat geen verplichting voor de initiatiefnemer om aan participatie te doen. Daar is een uitzondering op. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

De gemeente Westerwolde heeft een 'categorieënlijst verplichte participatie' vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de categorieën voor verplichte participatie. Participatie is daarom niet verplicht, maar wel raadzaam. De initiatiefnemer geeft aan dat participatie heeft plaatsgevonden in verband met het initiatief. Hieronder wordt ingegaan op de uitgevoerde participatie.

Uitgevoerde participatie
In het kader van het initiatief is invulling gegeven aan participatie door de directe omgeving tijdig en persoonlijk te betrekken. Zodoende is contact opgenomen met de twee direct aangrenzende buren, te weten Borgesiusweg 1 (Landgoed Tenaxx) en Borgesiusweg 2 (Buiten Villa DOEN). Beide partijen zijn geïnformeerd over het BOPA-traject en het voornemen om de bestaande, kleinschalige activiteiten op het erf planologisch vast te leggen. Daarbij is expliciet toegelicht dat geen sprake is van grootschalige uitbreiding, extra bebouwing of een wijziging van het feitelijk gebruik, en dat de situatie voor de omgeving in de praktijk ongewijzigd blijft.

Met zowel Buiten Villa DOEN als Landgoed Tenaxx bestaat reeds een goed en informeel contact vanuit de initiatiefnemer. Buiten Villa DOEN kent de locatie goed, onder meer vanwege hun betrokkenheid bij de woning in het verleden, en heeft aangegeven geen opmerkingen of bezwaren te hebben tegen het initiatief. Ook vanuit Landgoed Tenaxx zijn geen bezwaren of aandachtspunten naar voren gebracht. De gevoerde participatie heeft derhalve niet geleid tot aanpassing of wijziging van het initiatief.

Uit voorgaande volgt dat er voldoende rekening is gehouden met participatie.

<u>Conclusie</u>
Er is rekening gehouden met participatie.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

In aansluiting op de NOVI heeft het Rijk samen met provincies, gemeenten en waterschappen 16 NOVEX-gebieden (Nationale Omgevingsvisie Extra) aangewezen. In deze gebieden is sprake van grote ruimtelijke opgaven en een noodzaak tot integrale gebiedsaanpak. Het projectgebied valt niet binnen een NOVEX-gebied.

De NOVI is van een dusdanig schaal- en abstractieniveau dat deze niet relevant is voor het initiatief.

Conclusie

Gelet op de opgaven uit de NOVI kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt die in de NOVI zijn opgenomen.

4.2 Provincie Groningen

Provinciale omgevingsvisie provincie Groningen

Dit gebied bestaat uit een esdorpenlandschap langs de Westerwoldse Aa, Ruiten Aa en Mussel Aa. Daaromheen ligt een jonger heideontginningslandschap. Kenmerkend zijn:

- kleinschalige, besloten erven en esgehuchten;
- essen op dekzandruggen met akkercomplexen;
- hooilanden in beekdalen;
- kleine bosjes en houtwallen;
- verspreide bebouwing en een fijnmazig netwerk van paden;
- het contrast tussen het besloten esdorpenlandschap en het open heideontginningslandschap.

Deze kenmerken worden door de provincie als belangrijke waarden gezien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de provinciale beschrijving van Westerwolde. Het projectgebied ligt

in een kleinschalig esdorpenlandschap. Het intiatief past binnen de karakteristieken van het esdopenlandschap omdat:

- alle functies binnen de bestaande bebouwing en erfstructuur blijven;
- geen nieuwe bebouwing of verharding wordt toegevoegd;
- de bestaande verkaveling, openheid en erfopbouw volledig intact blijven;
- de herkenbare overgang tussen erf, akkers en het beekdallandschap niet verandert.

Het project versterkt of verstoort daarmee geen van de provinciale kernkwaliteiten. Het erf blijft functioneren als een van de verspreide erven die de randen van het beekdal markeren. Daarmee sluit het initiatief aan op de provinciale kwaliteitswaarden en respecteert het de ruimtelijke identiteit die voor Westerwolde essentieel is.

Omgevingsverordening provincie Groningen

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De volgende artikelen uit de omgevingsverordening van de provincie Groningen zijn van toepassing op het project:

Artikel 3.6 Instructieregel beeldbepalende of karakteristieke gebouwen

1. Een omgevingsplan voor het aardbevingsgebied en een omgevingsplan voor het buitengebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke- en beeldbepalende gebouwen.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op karakteristieke gebouwen kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.5, met een omgevingsvergunning mogelijk maken als is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de toegekende functie of een andere passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van bouwkundige- of bouwtechnische maatregelen aan het gebouw, waarbij de gebruiksfunctie wordt verbeterd of de gebreken in de constructieve veiligheid worden opgeheven.

Toetsing

Het projectgebied ligt in het buitengebied. Het hoofdgebouw is aangewezen als karakteristiek volgens de lijst 'karakteristieke objecten' van gemeente Westerwolde (versie 21 december 2022). Deze aanwijzing is opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan. Hierdoor wordt voldaan aan lid 1.

Het voornemen betreft slechts een wijziging van de functie van het hoofdgebouw. Het gebouw wordt niet extern verbouwd en wordt ook niet gesloopt. Daarmee wordt ook voldaan aan lid 2 van artikel 3.6.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid en de instructieregels van de provincie Groningen.

4.3 Gemeente Westerwolde

Omgevingsvisie 'Ruimte voor dynamiek en rust in Westerwolde'

De gemeente Westerwolde heeft in 2020 een omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst een beeld van de opgaven in de gemeente en geeft richting aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De

omgevingsvisie speelt in op 3 pijlers: ruimte voor dynamiek en rust, gebiedsindeling en leefbare en vitale kernen.

Toetsing
De ontwikkeling van een kleinschalige B&B-en-recreatie-functie op het voormalige boerenerf is in lijn met de kern van de Omgevingsvisie: Westerwolde wil ruimte bieden voor "dynamiek én rust", met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Door de combinatie van overnachtingen (in het hoofdgebouw en de yurt) voor maximaal negen personen en kleinschalige recreatieve activiteiten (kook- en muziekworkshops, optredens) blijft de schaal beperkt

Het initiatief bestaat uit overnachtingsplekken voor maximaal negen personen (in het hoofdgebouw en de yurt) en kleinschalige recreatieve activiteiten zoals kookworkshops, muzieklessen en optredens. De schaal blijft beperkt en past binnen het coulisselandschap van Westerwolde, waarin besloten erven en rust een belangrijke rol spelen.

Het plan benut de recreatiemogelijkheden zoals in § 5.7 "Recreëren - Verblijfsrecreatie (B&B en parken/terreinen)" genoemd: verblijf in hoofdgebouw of yurt met recreatie als aanvulling, en levert daarmee een bijdrage aan de lokale economie zonder omvangrijke ingrepen.

Daarnaast versterkt het initiatief de identiteit en cultuurhistorie van de streek: verblijf in een yurt én het gebruik van een authentiek boerenerf sluiten aan bij de cultuur- en landschapswaarden die de Omgevingsvisie voor Westerwolde benadrukt.

Tenslotte past het plan binnen de visie op duurzaamheid en leefbaarheid: de kleinschalige opzet, het behoud van landschap en rust, en het aanbieden van kwalitatieve recreatie sluiten aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Gemeente Westerwolde

Beleidsnotitie verblijfsrecreatie (2023)
De beleidsnotitie verblijfsrecreatie is opgesteld als uitwerking van de regionale visies Toerisme Oost-Groningen en de Visie Vrijetijdseconomie Westerwolde. Doel is om duidelijke kaders te bieden voor verschillende vormen van verblijfsrecreatie, zodat ondernemers ruimte krijgen om zich te ontwikkelen, terwijl het landschap en de leefomgeving behouden blijven.

Westerwolde heeft de ambitie om in 2030 het aantal overnachtingsmogelijkheden te verdubbelen.

Definitie, uitgangspunten en richtlijnen Bed & Breakfast
In de beleidsnotitie verblijfsrecreatie is een bed & breakfast gedefinieerd. Een bed & breakfast is een kleinschalige accommodatie uitsluitend bedoeld voor recreatief nachtverblijf eventueel met ontbijt, welke enkel is ingericht met een slaapgelegenheid en een bad en/of toiletruimte waarbij geen keuken(blok) is toegestaan. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de bewoners van het betreffende huis.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen:

- B&B is kleinschalig en is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- B&B is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat medegebruik wordt gemaakt van de gezamenlijke keuken (en sanitair) in de woning;
- Een eigen kookgelegenheid is niet toegestaan.

Richtlijnen

- Het gehele jaar toegestaan.
- Het moet gaan om recreatief nachtverblijf.
- Een maximumaantal van 3 kamers, dus 6 slaapplaatsen.
- Kamers zijn gevestigd in het hoofdgebouw of daarmee verbonden aan/uitbouwen, of in een vrijstaand bijgebouw.
- Parkeerdruk in de openbare ruimte mag niet toenemen door realisatie van een B&B. Parkeren is in beginsel verplicht op eigen erf. Als parkeren op eigen erf niet kan, dan maatwerkoplossing.

Toetsing

De ontwikkeling sluit aan bij de koers uit de Beleidsnotitie verblijfsrecreatie Westerwolde (2023), waarin de gemeente inzet op kleinschalige, kwalitatieve en landschapsvriendelijke verblijfsrecreatie die past bij het rustige karakter van het buitengebied. Het initiatief versterkt deze lijn doordat het aanbod beperkt van schaal blijft en op het perceel twee bed & breakfasts worden gerealiseerd: één in de yurt en één in het hoofdgebouw. Beide verblijven voldoen aan het begrip bed & breakfast, aangezien sprake is van kortdurend recreatief nachtverblijf dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op het perceel. Daarbij beschikken beide verblijven niet over de voorzieningen die nodig zijn voor gebruik als zelfstandige woonruimte. De toevoeging van deze twee kleinschalige logiesvormen past binnen het gemeentelijke streven naar gevarieerde en onderscheidende verblijfsrecreatie die de beleving van het landschap en de identiteit van Westerwolde vergroot.

De beleidsnotitie vraagt om zorgvuldige inpassing en een goede balans tussen verblijf en activiteiten. Daar wordt aan voldaan doordat de recreatieve activiteiten kleinschalig blijven en door de gemeente als ondergeschikt zijn beoordeeld aan het wonen op het erf. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat de totale samenhang van functies het perceel feitelijk richting een recreatieve functie met bedrijfswoning stuurt. Door deze constellatie via een BOPA transparant en planologisch correct te regelen, wordt aangesloten bij de beleidsmatige wens om recreatieve initiatieven juridisch helder vast te leggen en te voorzien van passende voorwaarden. Daarbij is van belang dat de twee bed & breakfasts planologisch ook daadwerkelijk als zodanig worden beschouwd en niet kunnen functioneren als zelfstandige woningen.

Het voornemen past daarmee binnen de gemeentelijke voorkeur voor kwalitatieve verbreding van het recreatief aanbod, mits de activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar zijn, landschappelijk worden ingepast en de rustige, kleinschalige aard behouden blijft. Hiermee draagt het project bij aan het versterken van de recreatieve structuur van Westerwolde zonder de landschappelijke en woonkwaliteiten van het buitengebied te belasten.

<u>Conclusie</u>

De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Westerwolde.

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels

5.1 Algemeen

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de BOPA gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Daarnaast zijn in het Bkl beoordelingsregels opgenomen. De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA.

Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan en is verwezen naar desbetreffende paragraaf.

5.1.1 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, met de omgevingsvergunning worden geen regels voor diensten gesteld.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.5.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Nee, het intiatief betreft geen ruimtelijke ingrepen. Er is geen sprake van extra verhard oppervlak.
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Nee, de ontwikkeling draagt vanwege de relatief kleine aard en schaal in niet-betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en ligt ook niet in een aangewezen agglomeratie.
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.4
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Nee, er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Toetsing aan dit aspect is niet nodig.

Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Nee, de gronden zijn reeds geschikt voor wonen. De bodemkwaliteit hoeft daarom niet beoordeeld te worden.
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Nee, een B&B is op grond van het Bkl niet als geurgevoelig aan te merken (Artikel 5.91). Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.6
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Nee, geen ladderplicht. De ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, er gelden ter plekke van het projectgebied geen nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, voor dit project is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren categorieën woningen. Er worden namelijk geen woningen gerealiseerd.

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

5.1.2 Thema's in het kader van ETFAL

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Tabel 5.2 toont deze thema's.

Tabel 5.2: Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.7
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een veehouderij.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone.
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.2
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.3
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Nee, geen sprake van sloop van gebouwen, het dempen van watergangen of het kappen van bomen. Er kan worden uitgesloten dat beschermde soorten verstoord zullen worden.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, n.v.t.
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het gebouw van de voormalige pastorie betreft geen hoogbouw.
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten.
Welstand	Bruidsschat	Nee, De beoogde ontwikkeling betreft geen ruimtelijke ingrepen. Er worden geen aanpassingen gedaan aan de bouwvolumes op het perceel. De uiterlijke kenmerken van de bestaande gebouwen en bouwwerken blijven gelijk.

Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling, anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.8.

5.2 Mobiliteit en parkeren

Toetsingskader

In het belang van een ETFAL moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede verkeerssituatie en of er voldoende parkeergelegenheid is. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Bij het toelaten van een nieuwe activiteiten moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en of er aan de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Toetsing parkeren

De gemeente Westerwolde kent geen eigen parkeernormen. Wel kent de gemeente het voormalige 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde'. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

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

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Auto's kunnen aan drie zijden van het gebouw worden geparkeerd. Deze parkeerplaatsen zijn onderverdeeld in parkeren voor gasten en voor de eigenaren. In figuur 2.1 (in paragraaf 2.2.1) is dit weergegeven. Geconcludeerd wordt dat binnen het projectgebied volledig kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Toetsing verkeer

De projectontwikkeling omvat het gebruik van de gronden voor een B&B (Yurt en hoofdgebouw) en (dag)recreatieve activiteiten. Het projectgebied wordt via de Borgesiusweg ontsloten.

Op basis van de kentallen van het CROW (publicatie 744) blijkt dat er sprake is van een verkeerstoename van 16 mvt/etmaal. Deze extra verkeersbewegingen gaan via de aansluitende wegen (Oerdeweg en Wedderweg) op in het heersende verkeersbeeld en zorgt niet voor knelpunten in de verkeersstructuur. De verkeerstoename ten

behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve impact op de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse. Er worden voor het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Ecologie: gebiedsbescherming

Toetsingskader
Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In Nederland bevindt zicht tevens het Natuur Netwerk Nederland.

Toetsing
Natura2000 en NNN-gebied
Het initiatief betreft alleen het verlenen van de gewenste gebruiksactiviteiten. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Drentsche Aa op een afstand van circa 19 kilometer.

Het projectgebied ligt dus niet in of nabij een Natura 2000-gebied of NNN-gebied. Het voornemen betreft slechts een functiewijziging binnen het projectgebied. Versnippering van bestaande omliggende natuurgebieden is daarom niet aan de orde.

Stikstof
De ontwikkeling zorgt niet voor een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook vinden er geen activiteiten plaats die leiden tot extra uitstoot van stikstof. Er wordt geen materieel ingezet dat stikstofverbindingen uitstoot. Daarom is het niet nodig om een stikstofberekening uit te voeren. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten

Conclusie
Het voornemen vormt geen belemmering voor het milieuaspect ecologie: gebiedsbescherming.

5.4 Geluid door activiteiten

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en moet erin worden voorzien dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Bedrijven mogen niet worden belemmerd op basis van nieuwe geluidregels en/of overgangsrecht (Bruidsschat).

Toetsing
Ten noorden van het projectgebied (Oerdeweg 58) is een agrarisch bedrijf gevestigd. De voorgenomen B&B en recreatieve activiteiten worden gerealiseerd in- en rondom het bestaande hoofdgebouw. Rondom het

plangebied is door eerdergenoemd agrarisch bedrijf is sprake van bedrijvigheid.

Aangenomen mag worden dat er voor een woning sprake is van een aanvaardbare situatie, mede omdat op het adres Borgesiusweg 2, ten noorden van het projectgebied, ook een woning is toegestaan en deze dichterbij het agrarisch bedrijf ligt dan het projectgebied.

De omliggende bedrijven hebben al rekening te houden met de bestaande woningen op Borgesiusweg 2 en 4 (projectgebied). Het toevoegen van recreatieve functies beperkt het agrarische bedrijf dus niet verder in de bedrijfvoering. Verder wordt verwacht dat voorgenomen activiteiten, vanwege de ondergeschikte aard en relatief grote afstand, zelf niet zullen zorgen voor geluidsoverlast. Daarnaast worden er met het initiatief geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd. Verdere toetsing op dit aspect is dus niet nodig.

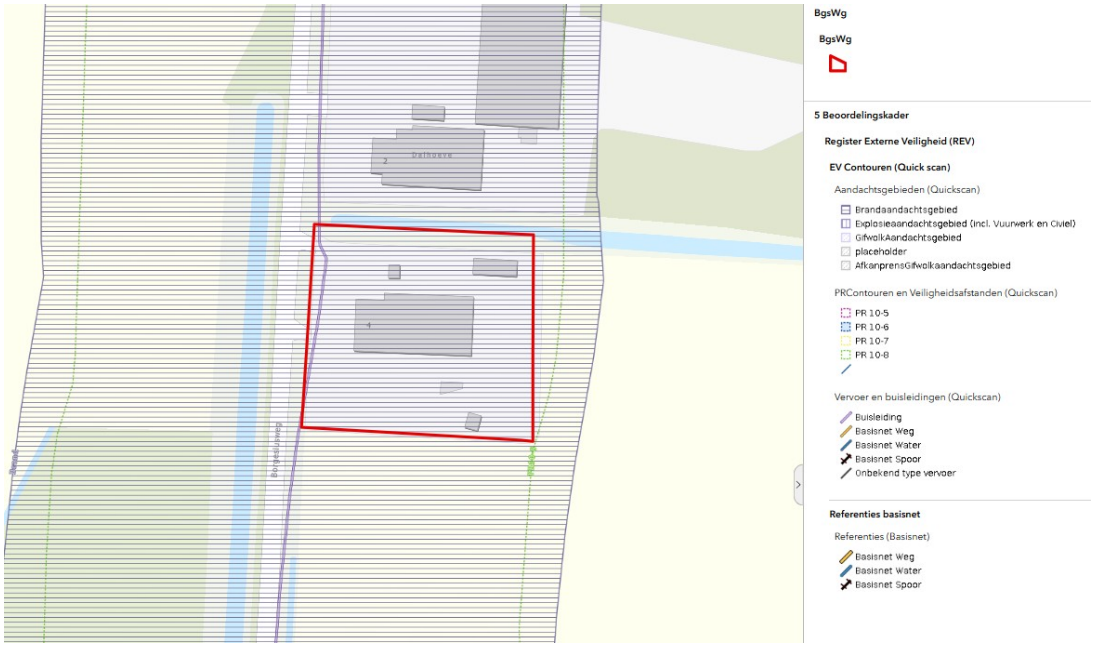
Conclusie
Vanuit het milieuaspect geluid door activiteiten worden er geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader
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.

Toetsing
De ontwikkeling betreft het vergunnen van gebruik voor een B&B en dag- en nachtrecreatie (max 9 personen). Momenteel wordt het perceel al gebruikt voor reguliere bewoning en ondergeschikte recreatieactiviteiten overdag. Van ruimtelijke ingrepen is geen sprake bij het initiatief. Op basis van de definities uit het Besluit bouwwerken leefomgeving valt deze functie onder een 'beperkt kwetsbaar gebouw' (logiesfunctie met minder dan vijf logiesverblijven en een lage dichtheid) en een 'beperkt kwetsbare locatie' (recreatief nachtverblijf voor ten hoogste 50 personen).

Risicobronnen in de omgeving
Het projectgebied (rood omlijnd) ligt binnen het brandaandachtsgebied van de gasleiding. Figuur 5.1 toont het projectgebied ten opzichte van externe veiligheidsrisico's. Gezien de ligging van het beperkt kwetsbare gebouw en de beperkt kwetsbare locatie binnen dit aandachtsgebied, is een beknopte verantwoording van het groepsrisico vereist.



Figuur 5.1 Projectgebied ten opzichte van risicogebieden externe veiligheid (Bron: Register Externe veiligheid)

Voor het rekening houden met het groepsrisico kunnen diverse maatregelen ingezet worden om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden, de zogenaamde gereedschapskist (iplo.nl). De volgende onderwerpen zullen besproken worden:

- Afstand houden;
- Aanvullende risicocommunicatie;
- Beperken personendichtheid, en;
- Vlucht- en schuilmogelijkheden.

Afstand houden
Het vergroten van de afstand tussen het risico (de buisleiding) en de locatie is niet mogelijk. De beoogde functies worden voornamelijk aan de achterzijde van het erf gesitueerd, waardoor er afstand wordt gehouden tot de risicobron.

Aanvullende risicocommunicatie
Risicocommunicatie draagt bij aan een goede voorbereiding van bewoners, bezoekers en gebruikers op een mogelijk incident. Dit omvat onder meer informatie over handelingsperspectieven, zoals vluchten of schuilen en inzicht in waarschuwingskanalen (bijvoorbeeld NL-Alert). Voor een B&B kan aanvullende informatie aan gasten worden verstrekt over de te nemen acties bij een calamiteit. Hiermee wordt de zelfredzaamheid van aanwezigen vergroot.

Beperken van de personendichtheid
Een lagere personendichtheid verlaagt het potentieel aantal slachtoffers bij een incident en vermindert de complexiteit van evacuatie. Het initiatief kent een zeer beperkte capaciteit (maximaal 9 personen), waardoor de personendichtheid in het projectgebied laag blijft.

Vlucht- en schuilmogelijkheden
Er zijn twee ontsluitingsroutes beschikbaar aan de Borgesiusweg en daarnaast kan bij een calamiteit ook aan de achterzijde richting het agrarisch perceel van de bron af worden gevlucht. De buitenruimten zijn goed bereikbaar.

Rekening houden met branden, rampen en crises
Voor zowel dagelijkse incidenten (zoals brand of wateroverlast) als calamiteiten op het gebied van externe veiligheid is een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten essentieel. Het projectgebied wordt ontsloten via de Borgesiusweg. De brandweerkazerne van Oude Pekela ligt op enkele minuten rijden van het projectgebied, hierdoor is er een snelle aanrijtijd. Daarnaast is er voldoende bluswater beschikbaar in en rond het gebied. Het grootste deel van de aanwezigen in het projectgebied zal zelfredzaam zijn. Kinderen en ouderen worden wel als verminderd zelfredzaam beschouwd. In geval van nood wordt ervan uitgegaan dat ouders of andere aanwezigen hen kunnen begeleiden bij evacuatie.

Daarnaast blijkt uit risicokaart.nl dat er in de directe omgeving van de projectlocatie geen kwetsbare (natuur)gebieden voor natuurbrand aanwezig zijn. Derhalve is nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk. Uit kaarten van de KlimaatEffectAtlas blijkt dat er geen kans op overstroming is ter plaatse van het projectgebied. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
Gezien de kleinschaligheid, de beperkte personendichtheid en de goede ontvluchtbare situering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het opnemen van aanvullende voorschriften is niet noodzakelijk.

5.6 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Onder cultureel erfgoed vallen onder meer archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschappen. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een BOPA dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed en moet een toereikend beschermingsregime worden gewaarborgd.

Cultureel erfgoed
Binnen het projectgebied bevindt zich een karakteristieke boerderij. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd (dorp)gezicht. Het voornemen leidt niet tot aantasting van het cultureel erfgoed, omdat het uiterlijk van de boerderij niet wordt beperkt of aangetast en geen ruimtelijke ingrepen of activiteiten plaatsvinden die een negatief effect hebben op het bestaande cultureel erfgoed in de omgeving van het

projectgebied. Integendeel, de toevoeging van de functie kan juist positief uitpakken voor het cultureel erfgoed, omdat hiermee wordt bijgedragen aan een passende en duurzame invulling van het pand. Daarmee blijft het karakteristieke gebouw in gebruik en wordt behoud door ontwikkeling ondersteund.

Archeologie
Onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan is het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 05-06-2024). Hierin kent het projectgebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden.

Er is met het initiatief geen sprake van verstoring van de bodem, omdat het slechts het vergunnen van gebruiksactiviteiten betreft binnen het projectgebied. Hieruit volgt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Het onderdeel archeologie is geen belemmering voor het initiatief.

Landschap
Verder is binnen het projectgebied geen sprake van monumentale bomen en landschappen. Met het voornemen zijn veranderingen qua ruimtelijke inrichting van het erf of de omgeving daarvan niet aan de orde. Het omliggende landschap en bijbehorende waarden wordt daarom niet aangetast of verstoord. Daarnaast is het projectgebied al landschappelijk is ingepast in de omgeving, zie 2.2.2. Vanuit het aspect landschap zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.7 Gezondheid

Toetsingskader
Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet wordt benadrukt dat het bevoegd gezag bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing
Het project sluit aan bij het gezondheidsdoel van de Omgevingswet. Artikel 2.1, lid 3, onder b, benadrukt dat het beschermen van gezondheid een expliciet doel is, en artikel 2.1, lid 4, verplicht het bevoegd gezag dit belang te betrekken bij een evenwichtige toedeling van functies. Het initiatief blijft kleinschalig, benut uitsluitend bestaande bebouwing en leidt niet tot extra milieubelasting of nieuwe hinderbronnen. Geluid, verkeer en verlichting nemen niet merkbaar toe en blijven ruim binnen wat in het buitengebied als aanvaardbaar geldt.

Het verblijf op het erf vindt plaats in een rustige, groene omgeving, wat direct bijdraagt aan fysieke en mentale gezondheid. De locatie biedt ruimte, rust en schone lucht, zonder intensief gebruik of stedelijke prikkels. Doordat het project binnen de bestaande ruimtelijke structuur blijft en geen nieuwe risicovolle of hinderlijke functies introduceert, ondersteunt het een veilige, gezonde leefomgeving voor zowel bezoekers als

omwonenden. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gezondheidsbelang dat de Omgevingswet richtinggevend maakt voor ruimtelijke besluiten.

Conclusie
Er is rekening gehouden met het aspect gezondheid.

5.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Toetsingskader
Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Toetsing
Het project past binnen de uitgangspunten van duurzaamheid en klimaatadaptatie doordat de ontwikkeling volledig plaatsvindt binnen de bestaande ruimtelijke contouren van het erf. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. Hierdoor blijven de huidige bodemfunctie, waterinfiltratiecapaciteit en afwatering onveranderd. Eventuele negatieve effecten op waterhuishouding, zoals versnelde afstroming of vermindering van infiltratie, blijven daarmee uitgesloten.

Het gebruik van het hoofdgebouw en de reeds aanwezige Yurt voor maximaal negen gasten resulteert in een beperkte milieubelasting en een lage energie- en materiaalvraag. De kleinschalige aard van de ontwikkeling past binnen een duurzaam recreatief profiel zonder toename van verkeersintensiteit of hinder voor de omgeving. De bestaande erfstructuur, kenmerkend voor het Westerwoldse coulisselandschap, blijft volledig behouden. Deze structuur biedt van nature beschutting, variatie in microklimaat en ruimte voor waterberging, waardoor het erf veerkrachtig is ten opzichte van klimaatveranderingen.

Doordat geen fysieke uitbreidingen of ingrepen plaatsvinden die het landschap, de bodem of de hydrologische situatie wijzigen, wordt voldaan aan de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten voor klimaatadaptief en duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling is daarmee ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar zonder aanvullende compensatie- of mitigerende maatregelen.

Conclusie
Er is rekening gehouden met het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Economische uitvoerbaarheid
Bij het toevoegen van een nieuwe functie aan een locatie moet beoordeeld worden of de nieuwe functie uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is en of er objectieve belemmeringen zijn, waarvan op voorhand aannemelijk is dat die niet binnen een redelijke termijn zullen worden weggenomen. Alleen als evident is dat een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven.

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:
1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid
De financieel-economische uitvoerbaarheid van het intiatief moet worden beoordeeld. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het uitvoeren van een B&B en recreatieve functies door de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer realiseert het voornemen voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal
Indien de BOPA nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

De kostenverhaalplichtige activiteiten zijn onderstaand weergegeven:
- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m²

bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft;
- of de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Het initiatief is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Hierdoor is het wettelijk verplicht kostenverhaal niet aan de orde en volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in deze motivering.

Conclusie

Op basis van de onderzochte relevante aspecten in de vorige hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De vergunning voor een BOPA voor het mogelijk maken van een B&B en de voorgenomen activiteiten aan de Borgesiusweg 4 in Wedde kan worden verleend.