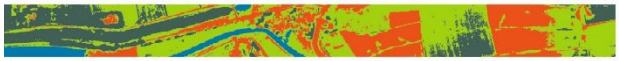
Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving bij buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA)

Zuidwending naast 5 Vriescheloo

ontwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Datum: 23 juli 2026



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Grauwe Gans 33
7827 SW EMMEN

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging projectgebied 5

1.3 Procedure 6

1.4 Leeswijzer 6

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving 7

2.1 Huidige situatie 7

2.1 Toekomstige situatie 8

2.2 Participatie 9

Vooroverleg ketenpartner 9

3. Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid en (instructie)regels 10

3.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels 11

3.3 Gemeente 13

3.3.2 Woonvisie 2025-2029 13

4. Gevolgen voor fysieke leefomgeving 15

4.1 M.e.r.-beoordeling 15

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 15

4.3 Duurzaamheid 16

4.4 Gezondheid 16

4.5 Verkeer en parkeren 17

4.6 Ecologie 17

4.7 Luchtkwaliteit 19

4.8 Geluid 20

4.9 Geur 21

4.10 Omgevingsveiligheid 22

4.11 Omgevingskwaliteit (welstand) 23

4.12 Cultureel erfgoed 24

4.13 Bodem 24
4.14 Water 25
5 Financiële haalbaarheid 27
5.1 Economische uitvoerbaarheid 27
6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 28
BIJLAGEN 29
Bijlage I Ecologisch onderzoek 30
Bijlage II Verkennend bodemonderzoek 31
Bijlage III Wateradvies 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuidwending, naast nummer 5, te Vriescheloo, tegen het dorp Bellingwolde aan, ligt een onbebouwd perceel van 1.211 m^2. Initiatiefnemer is van plan om op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren.

Om dit initiatief aan de Zuidwending in de gemeente Westerwolde mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig. Aangezien het bouwplan in strijd is met het geldende omgevingsplan is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van de woning in het projectgebied aan de Zuidwending. Om medewerking te kunnen verlenen is een onderbouwing voor de fysieke leefomgeving nodig zoals gewenst bij een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het perceel is gelegen aan de Zuidwending , naast nr. 5 (kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie N, nr. 192) en heeft een oppervlakte van 1.211 m^2. De Zuidwending is een smalle doodlopende asfaltweg in de lintbebouwing van Vriescheloo en kent, ter plaatse van het projectgebied, een maximum snelheid van 60 km/uur.





Figuur 1: projectgebied aan de Zuidwending naast nr. 5

1.3 Procedure

Het toevoegen van de woning op het desbetreffende perceel aan de Zuidwending is in strijd met de vigerende regels. Het betreft een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan. Aangezien de activiteit niet mogelijk is op basis van het omgevingsplan, vragen de initiatiefnemers een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan. In onderhavige onderbouwing is beschreven dat de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies en aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie.

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.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

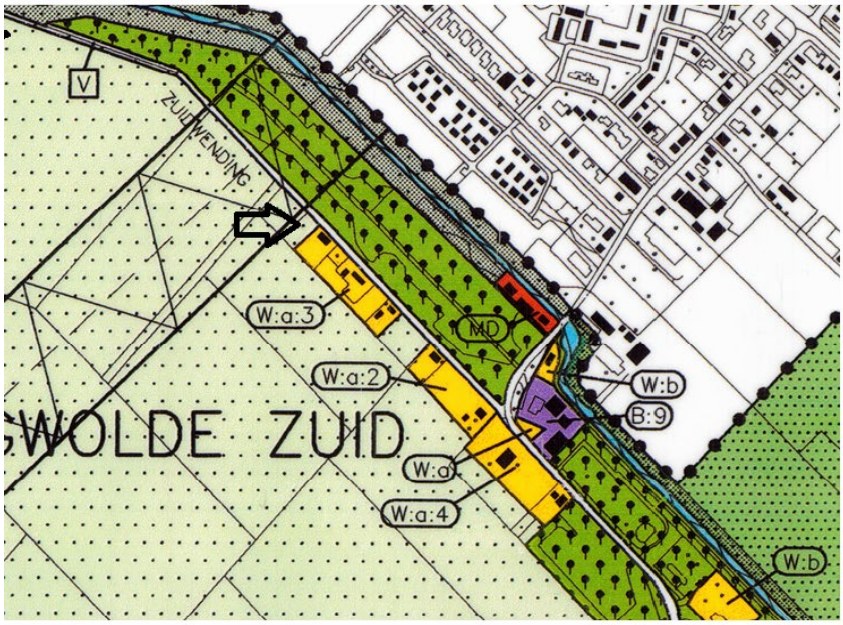
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het projectgebied betreft een agrarisch perceel in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Het is gelegen aan de Zuidwending te Vriescheloo, maar ligt bijna tegen het dorp Bellingwolde aan. De straat kan worden gezien als een overgang van het groen en wonen naar de achterliggende agrarische percelen. Het straatbeeld van de Zuidwending wordt verder bepaald door vrijstaande kleinschalige "boerderijtjes/woningen" in de vorm van één bouwlaag met kap en de zijgevel naar de weg gekeerd.

De zuidkant van de Zuidwending is grotendeels ingericht als woongebied en is aangeduid als een stuk stedelijk gebied in het buitengebied en sluit aan bij het woonlint en het dorp Bellingwolde.

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Als basis voor het omgevingsplan geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" (vastgesteld 23 februari 1999) van de gemeente Westerwolde.



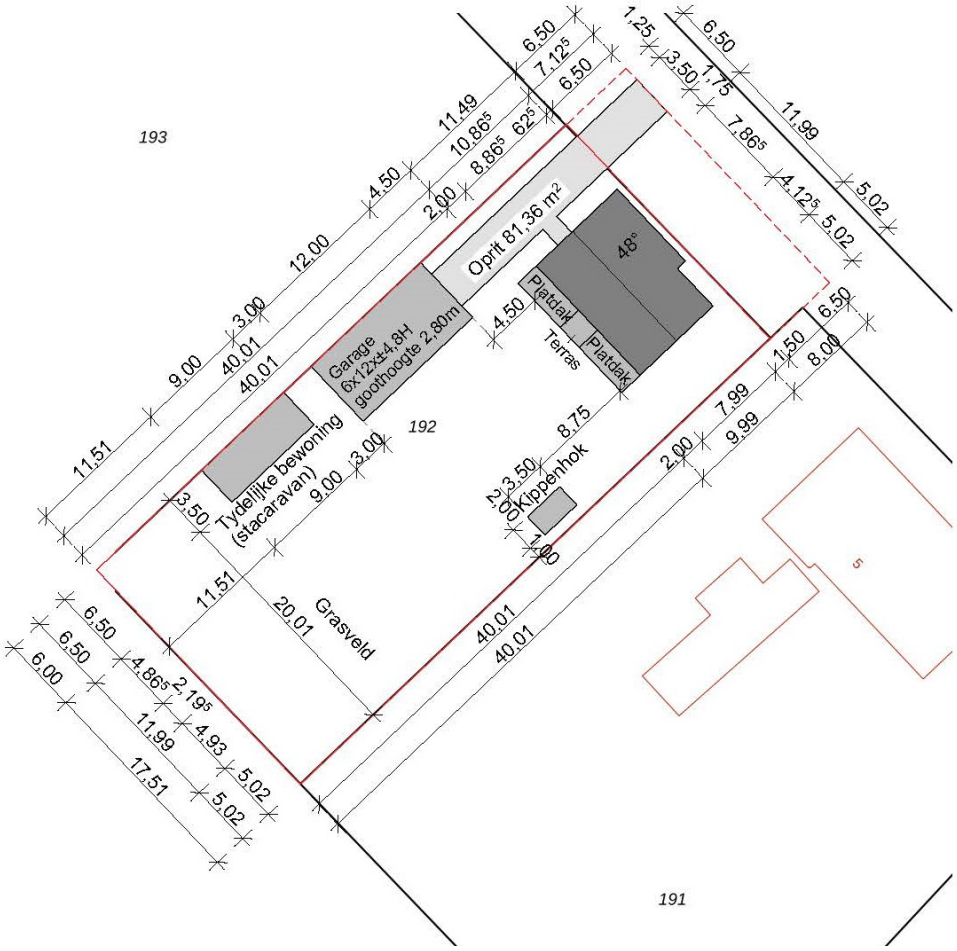
Figuur 2 uitsnede bestemmingsplan ter hoogte van de projectlocatie

De gronden van het projectgebied zijn bestemd als "Agrarisch gebied met een open landschap". Hiervoor geldt dat er uitsluitend gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijven mogen worden gebouwd (artikel 4.C.1.a).

2.1 Toekomstige situatie

2.1.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens het projectgebied, dat nu ten behoeve van de landbouw wordt gebruikt, in te richten als een woonperceel met een vrijstaande woning en met een bijbehorend bijgebouw.
De woning zal een oppervlakte van 125 m^2 verkrijgen, de oppervlakte van het bijgebouw is 72 m^2.
Onderstaande schets toont de voorgenomen indeling van het perceel.



Figuur 3 indeling perceel

Daarnaast is het voornemen om, gedurende de bouw van de woning, tijdelijk in een stacaravan op het perceel te gaan wonen. Hiervoor wordt separaat een omgevingsvergunning aangevraagd.

2.1.2 Strijdigheden omgevingsplan

Zoals is weergegeven in 2.1.2. zijn de gronden van het projectgebied bestemd voor agrarisch gebruik. Gebruik van de gronden voor de woonfunctie is in strijd met de vigerende regels.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie N, nr. 192, één woning te realiseren.

2.2 Participatie

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2).

Toetsing

Initiatiefnemers hebben de naaste omwonende geraadpleegd over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. Deze heeft verklaard hiertegen geen bezwaren te hebben.

Vooroverleg ketenpartner

In het kader van het vooroverleg is de watertoets uitgevoerd. De weerslag hiervan is opgenomen in paragraaf 4.14 van deze onderbouwing.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en (instructie)regels

3.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.1.2 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet weliswaar in het realiseren van een woning in het buitengebied, maar er is sprake van een bebouwingslint, waarvan de bouw van deze woning als laatste

in het bebouwingslint kan worden beschouwd, passend en aansluitend in het straatbeeld. Dit past binnen de huidige vraag naar meer woningen en komt overeen met de prioriteiten van de NOVI.

3.1.3 Instructieregels Rijk

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de instructieregels in genoemd hoofdstuk 5 van het Bkl.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan de minister worden gevraagd om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Deze onderwerpen komen in hoofdstuk van deze onderbouwing aan de orde.

3.1.4 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.

In paragraaf 4.2 van deze onderbouwing zal deze ladder verder worden uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Actualisatie van de Omgevingsvisie provincie Groningen, vastgesteld op 25 mei 2022 vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Deze visie is een aantal keren geactualiseerd. De laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 8 november 2023.

Voorliggend omgevingsplan gaat over wonen, waarover de omgevingsvisie het volgende weergeeft met betrekking tot de woningvoorraad:

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden

primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke omgevingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de ‘nieuwbouwruimte’ vast te stellen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening Groningen in werking getreden In deze verordening zijn regels opgenomen om het beleid van de provincie te waarborgen. Met betrekking tot onderhavig werkingsgebied zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Groningen van belang:

Het perceel maakt onderdeel uit van een grootgebied dat is aangewezen als “Beschermd gebied C”. Dit gebied wordt beschermd door regionale waterkeringen en hiervoor geldt een omgevingswaarde 1:100 (art. 2.4). Hiervoor geldt de instructieregel (art 6.11) dat bij de zorg voor een regionale waterkering het waterschapsbestuur de omgevingswaarden als bedoeld in artikel 2.4 in acht neemt.

Ook geldt hier met betrekking tot het landschap dat het projectgebied is gelegen aan de rand van een gebied met grootschalig open landschap. Dit laatste zal door het voorgenomen initiatief niet wezenlijk veranderen aangezien de openheid van het achterliggende gebied niet wordt aangetast.

Tenslotte is artikel 3.25 “Instructieregel nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het buitengebied” van toepassing.

In dit artikel is opgenomen dat een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk kan maken voor zover het gaat over:

a. een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of
b. de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. een nieuwe woning moet leiden tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
b. de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

In dit geval is er sprake van de bouw van een woning aansluitend aan het stedelijk gebied. Het perceel is in het lint van de Zuidwending gelegen. Direct aansluitend aan het perceel bevindt zich stedelijke bebouwing. De bebouwing van het perceel vormt de afronding van het bebouwingslint.

Zoals in deze paragraaf en in paragraaf 4.13 verwoord leidt het plan niet tot onaanvaardbare aantasting van het landschap en van de cultuurhistorische elementen in Vriescheloo.

Het toevoegen van een woning is op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen hoe haar toekomst, op fysiek gebied, er uit gaat zien. Ten aanzien van wonen is in de omgevingsvisie opgenomen dat er de afgelopen jaren sprake is van een zekere mate van 'stilstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar wil de gemeente gehoor aan geven. Wonen in Westerwolde moet aantrekkelijk blijven. Daarom wordt gekeken naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen. De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is.

Het toevoegen van de woning past hiermee binnen het beleid van de omgevingsvisie. De woning wordt zo veel als mogelijk energieneutraal gebouwd.

3.3.2 Woonvisie 2025-2029

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

Behalve het toevoegen van woningen in de centrumkern Ter Apel wil de gemeente ook ruimte bieden voor woningbouw in de woonkernen en beperkt in de kleine kernen, waartoe Vriescheloo behoort. Hier mogen alleen woningen onder voorwaarden worden gebouwd:

- Als er binnen een dorp te weinig mogelijkheden voor extra woningen zijn, kunnen woningen aan de randen van dorpen worden toegevoegd;

- De ruimte-voor-ruimte regeling;
- Het bouwen in de bestaande linten en bebouwingsclusters;
- Het splitsen van woningen.

In dit geval wordt de woning in een bestaande lint, de Zuidwending, gebouwd. De bouw van de woning past hiermee binnen de doelstellingen van de Woonvisie 2025-2029.

3.3.3 Welstandsnota

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

4. Gevolgen voor fysieke leefomgeving

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Toetsing

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend project voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing
Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het gaat in dit geval om slechts 1 extra woning. Het project is dus niet zodanig groot dat de laddertoets doorlopen moet worden.

Ook als de Ladder niet van toepassing is moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd. In dit document wordt aangetoond dat hiervan sprake is.

4.3 Duurzaamheid
Doelen van de Omgevingswet 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
De ontwikkelingen binnen het projectgebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gezondheid
Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 5.9). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Toetsing
Bij de te realiseren woning wordt rekening gehouden met een gezond leefmilieu. Er wordt gekeken naar geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit en ook naar de aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem die relevant zijn voor een gezond leefmilieu. Deze onderwerpen/thema's worden in de paragrafen hierna (van dit hoofdstuk) nader behandeld.

Er wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid in de planvorming. Uit onderstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

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 bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Uitgangspunt is dat de nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor de al aanwezige functies in het gebied. De woning krijgt een ontsluiting op de Zuidwending en is vanaf deze weg goed bereikbaar. Door het realiseren van de woning op dit perceel, zal er geen landbouwverkeer meer via de Zuidwending naar dit perceel gaan.

Toetsing parkeren
Op eigen terrein van de woning zal er ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's per woning. Op basis van de CROW-rekentool geldt de norm van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in "stedelijk gebied". Op eigen terrein is voldoende plaats voor minstens 2 parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

4.6 Ecologie

De ecologische wet- en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), Flora- en fauna-activiteit (soortbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden (Informatiepunt Leefomgeving, 2023). Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd. In het uitgevoerde ecologische onderzoek (uitgevoerd door Successie Natuurcollectief d. 24 september 2024, zie bijlage I) wordt het planvoornemen getoetst aan de genoemde onderdelen.

4.6.1 gebiedsbescherming

Het projectgebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ± 10 kilometer van het projectgebied. Het betreft Natura 2000-gebied Lieftinghsbroek. In het kader van Natura 2000 zijn voor elk landschapstype zogenaamde 'kernopgaven' geformuleerd. De kernopgaven moeten leiden tot een duurzame bescherming van gebieden en een gunstige staat van instandhouding van specifieke habitattypen en soorten.

Op basis van de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten. Dit geldt tevens voor effecten die op grotere afstand voor externe werking kunnen zorgen. Denk daarbij aan stikstofuitstoot. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied, betreffende Lieftinghsbroek, ligt op grote afstand op circa 10 km. In het ecologisch onderzoek wordt gelet op deze afstand geconcludeerd dat er geen sprake kan zijn van een negatief effect op dit natuurgebied.

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het projectgebied valt buiten de begrenzing van het NNN, maar grenst wel aan NNN gebied (aan de overkant van de Zuidwending). Negatief effect omtrent provinciaal beschermde natuurgebieden is niet aan de orde.

4.6.2 Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtopstand wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m^2) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen die binnen de 'bebouwingscontour houtkap' valt, kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het projectgebied worden geen bomen gerooid. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

4.6.3 Soortenbescherming

Doelen van de Omgevingswet 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.

Het planvoornemen is getoetst aan Europees en nationaal beschermde soorten. Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

Zoogdieren

In de omgeving komen diverse vleermuissoorten voor. Een toename van verlichting rondom het plangebied dient te worden voorkomen, om verstoring van verblijfplaatsen in naastliggende bebouwing, vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen. In de omgeving komt de haas voor. Door vroeg in het voorjaar (vanaf 15 februari) de vegetatie kort te maaien/beweiden en kort te houden tot na de realisatiefase, wordt voorkomen dat er hazennesten aanwezig zijn in het plangebied. Hiermee wordt overtreding van de Omgevingswet omtrent de haas voorkomen.

Broedvogels

Tijdens het broedseizoen (grofweg 1 mrt. t/m aug.) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen

wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien men voornemens is binnen het vogelbroedseizoen te starten met de werkzaamheden wordt aangeraden het plangebied vooraf ongeschikt te maken voor broedvogels, door het gebied te maaien en kort te houden. Indien dit niet is gebeurd en men toch wil starten in het broedseizoen, wordt aangeraden vooraf het plangebied te laten checken door een deskundig ecoloog op het gebied van broedvogels.

Algemene(re) voorkomende soorten met vrijstelling

Binnen het plangebied komen diverse algemene(re) soorten voor waarvoor te allen tijde de zorgplicht geldt. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Een overtreding kan worden voorkomen door soorten als amfibieën te verplaatsen naar geschikt gebied buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Daarnaast dient tussen zonsondergang en zonsopkomst lichtverstrooiing naar de omgeving zoveel mogelijk te worden voorkomen om verstoring van nacht actieve soorten (denk aan vleermuizen) te voorkomen. Buiten de woning en buiten de bijgebouwen om zal geen extra verlichting in het gebied worden aangebracht. De bestaande donkerte blijft hiermee zoveel mogelijk gehandhaafd.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna, mits er rekening wordt gehouden met de hierboven genoemde punten. Bovendien moet tijdens de uitvoer van de werkzaamheden voldaan worden aan de algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

4.6.4 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woning (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woning. Gelet op de grote afstand van ruim 10 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied mag worden verwacht dat dit project geen depositie veroorzaakt op dit Natura 2000-gebied of andere Natura 2000-gebieden.

Er is voor voorliggend project geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7 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

(De activiteiten in) het project behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl. Het gaat namelijk om de omschrijving zoals weergeven in lid b van genoemd artikel, waarin de begrenzing van niet in betekende mate ten aanzien van woningbouw is opgenomen:
´gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°.één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2°.twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen'.

In dit geval wordt 1 woning gerealiseerd met één ontsluiting op de Zuidwending. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk

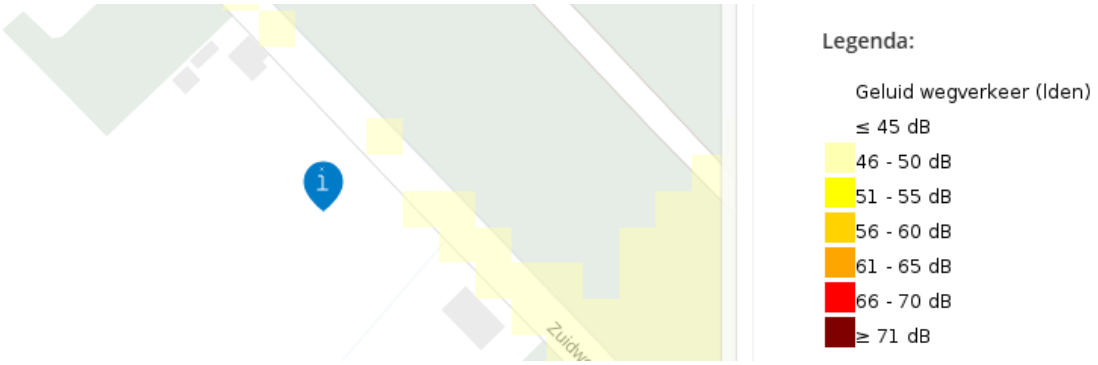
4.8 Geluid

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

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing [ter info: let op status van de geluidregels in het omgevingsplan] Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Toetsing



Figuur 4: uitsnede kaart "Geluid van Wegverkeer (Lden) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De te realiseren woning is aan te merken als nieuwe geluidsgevoelig object zodat moet worden nagegaan of er een akoestisch onderzoek nodig kan zijn. Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat ter plaatse van het projectgebied een geluidsniveau onder de 45 dB, ten gevolge van het wegverkeer, aanwezig is. Hierbij blijft het geluidsniveau beneden de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.9 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

Dit plan maakt geen inrichtingen mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Wel wordt één woning mogelijk gemaakt, welke geurgevoelig is. Binnen een straal van 100 meter vanaf het werkingsgebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig.

Het aspect geur is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen dit plan mogelijk maakt.

4.10 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.

<u>Plaatsgebonden risico</u>

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).

<u>Groepsrisico</u>

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

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

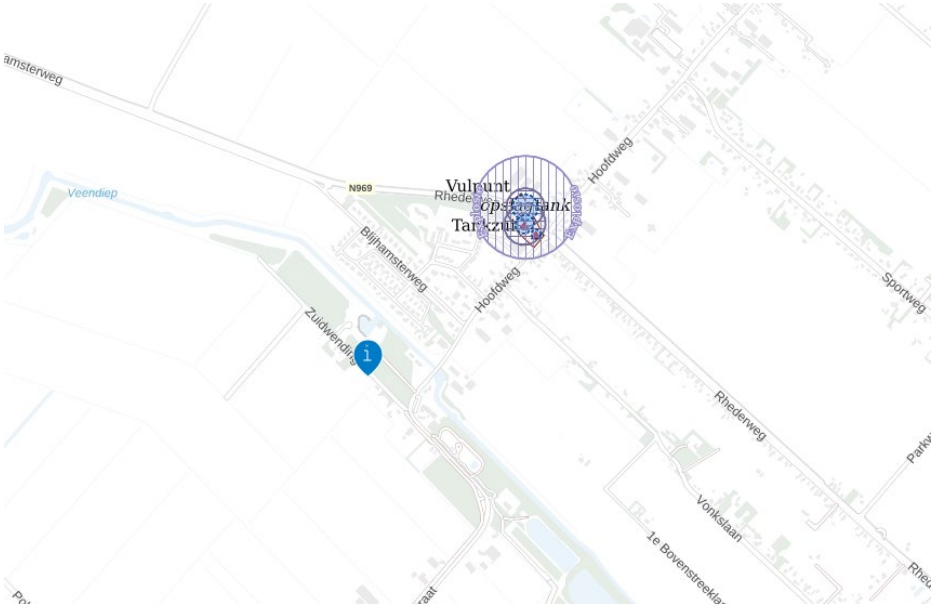
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied,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

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook 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
Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving is gebleken dat zich geen risicovolle inrichtingen/activiteiten, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het projectgebied bevinden. Het dichtstbijzijnde is een risicovolle inrichting (opslagtank) op circa 700 meter van het projectgebied en heeft geen invloed op het projectgebied.



Figuur 5: uitsnede risicokaart ter hoogte van het projectgebied aan de Zuidwending te Vriescheloo

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

4.11 Omgevingskwaliteit (welstand)
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1)

repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Toetsing
De bijbehorende aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden getoetst aan de Welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen ervan. Op deze wijze zal de woningen qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

4.12 Cultureel erfgoed
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) en het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (ontwerp 12 december 2023).

Toetsing
Het betreft een onbebouwd perceel, er is dan ook geen sprake van karakteristieke panden/monument.

Volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde heeft het werkgebied een “Waarde – Archeologie 6” dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat er voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000m^2 waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, er alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overlegd waarin:

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

De woning met bijbehorende bouwwerken zal kleiner zijn dan 1000m^2. Een archeologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of

andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

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

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

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

Toetsing

Om na te gaan of de bodem geschikt is voor de woonfunctie heeft Asma B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 1 juni 2026, projectcode 11652. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een van nature matig verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.
De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage II** bij deze onderbouwing gevoegd.

4.14 Water

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

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

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

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

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:
-bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
-behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.

-behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

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

Toetsing
Op 17 juni 2026 heeft het waterschap Hunze en Aa's het wateradvies uitgebracht (**bijlage III**). Hieruit blijkt dat de watercompensatie 43 m^3 moet bedragen. Deze compensatie kan worden gerealiseerd door het hemelwater te lozen op de sloot die aan de noordzijde van het perceel loopt. Uit praktijkgegevens is gebleken dat deze sloot bijna altijd droog staat. Het af te voeren hemelwater zal daarom niet voor wateroverlast in de sloot zorgen.



Figuur 6 situering sloot waterberging

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het projectgebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke nadeelcompensatie zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele nadeelcompensatie op initiatiefnemers kan verhalen. Tevens zal er een (mogelijk) anterieure overeenkomst worden gesloten.

6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 3 van ruimtelijke onderbouwing een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan. Hieruit volgt met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, er met uitvoering van voorliggend plan sprake is van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

Bijlage I Ecologisch onderzoek

Bijlage II Verkennend bodemonderzoek

Bijlage III Wateradvies