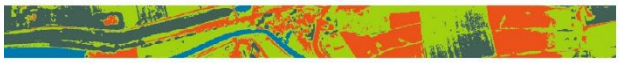
Bopa motivering

Hoofdweg 97

9695 AC BELLINGWOLDE

Status: ontwerp



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 Situering 5

1.3 Procedure 5

1.4 Leeswijzer 6

2. Planvoornemen 7

2.1 Bestaande activiteiten 7

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie 7

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan 8

2.2 Beoogde activiteiten 11

3. Gemeentelijk beleid 12

3.1 Omgevingsvisie 12

3.2 Woonvisie 2025-2029 12

3.3 Welstandsnota 12

4. Regelanalyse en beleid 13

4.1 Rijksbeleid en instructieregels 13

4.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving 13

4.1.2 Nationale omgevingsvisie 13

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

4.2 Provinciaal beleid en instructieregels 15

4.3 Bruidsschat 16

6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving 17

6.1 M.e.r.-beoordeling 17

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

6.3 Duurzaamheid 18

6.4 Gezondheid 18

6.5 Verkeer en parkeren 19

6.6 Ecologie: soortenbescherming 19

6.7 Ecologie: Gebiedsbescherming 20

6.7.1 Natura 2000-gebieden 20

6.7.2 Natuurnetwerk Nederland 20
6.7.3 Houtopstanden 20
6.7.4 Stikstof 20
6.8 Luchtkwaliteit 21
6.9 Geluid 22
6.10 Geur 22
6.11 Omgevingsveiligheid 23
6.12 Omgevingskwaliteit (welstand) 25
6.13 Bodem 25
6.14 Water 26
7. Uitvoering 27
8. Toezicht en handhaving 27
9. Kostenverhaal 27
10. Participatie en keten 29
11. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 29
Bijlage 1 Lijst toegestane bedrijfsmatige activiteiten bij het wonen 30
Bijlage 2 Wateradvies 31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Hoofdweg 97 te Bellingwolde is momenteel voorzien van de functie “Bedrijf”. In de naaste toekomst is het de bedoeling om het perceel niet meer voor de bedrijfsfunctie te gebruiken, maar voor de woonfunctie, met een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, conform de toegestane bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in **bijlage 1**. Voor deze verandering is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan de functiewijziging, op voorwaarde dat uit een motivering blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering voorziet hierin.

1.2 Situering

Het perceel is gelegen aan de Hoofdweg te Bellingwolde. (kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie K, nr.72) en heeft een oppervlakte van 2.760 m^2. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van Bellingwolde.



Figuur 1: kadastrale afbeelding Hoofdweg 97Bellingwolde

1.3 Procedure

Het veranderen van de functie van het gedeelte van het perceel is in strijd met de vigerende regels van het omgevingsplan Westerwolde. In onderhavige motivering is beschreven dat de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de instructieregels van het rijk en de provincie Groningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hierin worden de doelen voor het plangebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan beschreven. Het relevante beleid van de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden. Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op toezicht en handhaving. Vervolgens gaat hoofdstuk 9 in op het kostenverhaal. In hoofdstuk 10 wordt verslag gedaan van de door initiatiefnemer verrichtte participatie en worden de resultaten van het overleg met mede-overheden weergegeven. In hoofdstuk 11, tenslotte, is de verantwoording opgenomen voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande activiteiten

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een woning aan de Hoofdweg te Bellingwolde In het verleden is het pand daarnaast ook in gebruik geweest ten behoeve van een installatiebedrijf. Dit bedrijf is reeds enkele jaren geleden gestopt, sindsdien is er alleen sprake van gebruik ten behoeve van de woonfunctie.



Figuur 2 huidige situatie Hoofdweg 97 Bellingwolde

Het perceel ligt direct aan de Hoofdweg, een straat met verspreide bebouwing. De Hoofdweg is een historisch en karakteristiek onderdeel van het dorp, dat zelf een beschermd dorpsgezicht is. De weg is omzoomd met monumentale panden, bomenrijen en oude erven die het landelijke karakter van het dorp benadrukken. De weg volgt de oude verkavelingsstructuur van het veenontginningsgebied. De opstrekkende verkaveling is nog goed zichtbaar in het landschap, wat bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

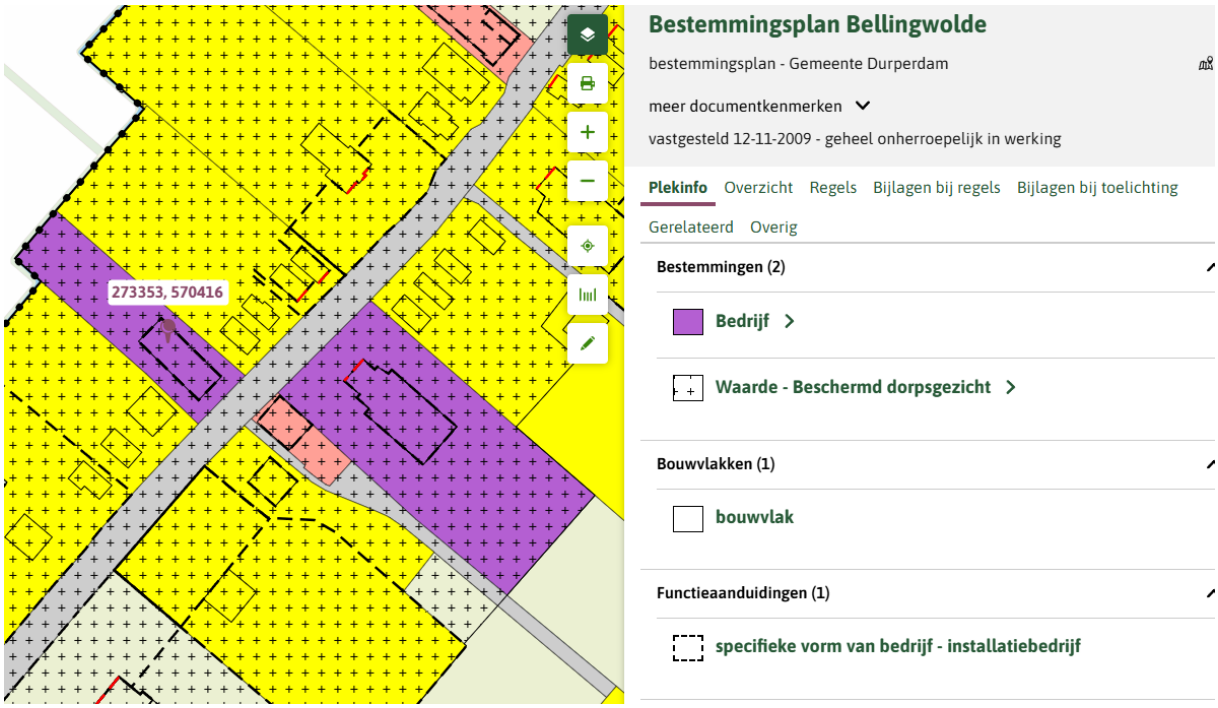


Figuur 3 Hoofdweg Bellingwolde thv het plangebied

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Als basis voor het omgevingsplan gelden, binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan Westerwolde, gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. bestemmingsplan “Bellingwolde. Dit is vastgesteld op “12 november 2009.



Figuur 4: Uitsnede omgevingsplan (bron:www.omgevingsloket.nl)

De gronden van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf ” en de dubbelbestemming “Waarde-Beschermd dorpsgezicht”.

2. Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020, vastgesteld op 16 december 2020. Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de agrarische bestemmingen binnen de gemeente Westerwolde. Kort gezegd verbiedt dit bestemmingsplan:

    a. De vestiging en uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten, indien de vestiging of uitbreiding ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting;
    b. Het uitbreiden van het aantal geiten alsmede de omschakeling naar een geitenhouderij indien de uitbreiding of omschakeling ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting.

Onderhavig deelomgevingsplan beoogt de wijziging van de bedrijfs- naar de woonfunctie. Een geitenhouderij is niet aan de orde. Daarom is deze functiewijziging niet in strijd met het “Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020”.

3. Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde. Vastgesteld op 2 november 2022. Dit bestemmingsplan beoogt om te voorzien in de aanleg en in de instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terreinen, bij woningen en bij overige functies. Basis hiervoor zijn de parkeernormen van het CROW, zoals vastgelegd in publicatie 381. Deze gaat uit van een minimaal aantal parkeerplaatsen van 1,7 per vrijstaande woning en een maximumaantal van 2,5. Het perceel heeft voldoende grootte om dit maximale aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4. Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering. Vastgesteld op 27 maart 2024. Dit bestemmingsplan geeft regels inzake het splitsen van woningen en voor het verkameren van woningen. In onderhavig geval is dit (nog) niet aan de orde. Daarom wordt er in deze motivering niet verder op ingegaan.

5. Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde. Vastgesteld op 5 juni 2024. Dit bestemmingsplan beoogt de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de gemeente te beschermen. Voor het plangebied geldt de “Waarde-Archeologie 3”. In dit geval is er alleen sprake van een functiewijziging en zijn er geen bouwplannen. Daarom is op voorhand geen archeologisch onderzoek nodig en is beoogde functiewijziging in overeenstemming met het facetbestemmingsplan.

6. Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde.

    De aanleiding voor het opstellen van een facetbestemmingsplan is de wens om een uniforme overkoepelende regeling te maken voor het onderwerp karakteristieke panden. Met dit facetbestemmingsplan worden de karakteristieke panden en andere objecten in de

gemeente Westerwolde vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

Onderhavig pand, Hoofdweg 97, is niet aangemerkt als een karakteristiek pand.

7. Tam-omgevingsplan Westerwolde, pré-mantelzorg en update woningsplitsing. Vastgesteld 15 oktober 2025.

   De gemeente Westerwolde heeft te maken met een bovengemiddelde vergrijzing. Mede door de oplopende zorgvraag en afnemend personeelsaanbod in de zorg moeten mensen 'langer thuis blijven wonen'. Dat betekent in een landelijke gemeente als Westerwolde dat mensen veelal in een ruime woning op een ruim perceel (blijven) wonen, terwijl een kleinere woning op een kleiner perceel vaak beter past bij mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. Doordat de vergrijzing naar verwachting op termijn afneemt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze huisvestingsvraag in veel gevallen tijdelijk kan zijn. Door pre-mantelzorgwoningen toe te staan, biedt de gemeente inwoners de mogelijkheid zelfstandig in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen. Zij kunnen zich – samen met de (pre)-mantelzorger – voorbereiden op een situatie waarin zij afhankelijker worden van zorg. Mantelzorgtaken kunnen geleidelijk opgebouwd worden. Het toestaan van pre-mantelzorgwoningen draagt eraan bij dat inwoners zelf de regie op hun leven kunnen blijven voeren, waarbij zij ondersteund worden door hun eigen netwerk.
   Verder wordt het in het kader van het verbeteren van de woningvoorraad het van belang geacht dat de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied worden verruimd in die zin dat niet alleen meer karakteristieke en monumentale panden voor woningsplitsing in aanmerking komen. Dit volgt uit de nieuwe Woonvisie Westerwolde 2025-2029.

   De gemeente heeft op dit moment geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om pre-mantelzorg te faciliteren zonder dat daar planologische procedures voor nodig zijn. Voor woningsplitsing bestaat wel een regeling die is opgenomen in het Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde, maar deze voorziet alleen in het buitengebied niet in de gewenste mogelijkheden en moet worden aangepast.
   De regels voor pre-mantelzorg en de aanvulling op de regels voor woningsplitsing zijn als een wijziging van het omgevingsplan verwerkt.

   Er zijn in dit geval nog geen plannen om het perceel aan te wenden voor woningsplitsing en voor pré-mantelzorg.

2.2 Beoogde activiteiten

Initiatiefnemer is van plan het plangebied te gebruiken voor de woonfunctie, in combinatie met . Het gebruik van de gronden voor alleen de woonfunctie is in strijd met de vigerende regels. Voorliggende motivering toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om het perceel, kadastraal bekend Bellingwolde, sectie K, nr. 4, aan te wenden voor de woonfunctie en de kleinschalige bedrijfsactiviteit.

3. Gemeentelijk beleid

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. Ook wil de gemeente dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft. Daarom kijkt de gemeente 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 wijzigen naar de woonfunctie past binnen het beleid van de omgevingsvisie.

3.2 Woonvisie 2025-2029

In de woonvisie 2025-2029 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.

In de visie, pagina 11, wordt onderkend dat (leegstaande)winkels tot woningen getransformeerd kunnen worden.

Conclusie Woonvisie 2025-2029

Met onderhavig plan wordt geen woning toegevoegd, maar is er alleen sprake van een functie-wijziging van een winkelpand tot woning. Dit is in overeenstemming met de woonvisie 2025-2029.

3.3 Welstandsnota

Er zijn vooralsnog geen plannen om wijzigingen aan de woning aan te brengen. Daarom heeft dit plan geen raakvlakken met de welstandsnota.

4. Regelanalyse en beleid

4.1 Rijksbeleid en instructieregels

4.1.1 Besluit kwaliteit *leefomgeving*

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bal) 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 van het Besluit activiteiten leefomgeving 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.

4.1.2 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 uitsluitend in een functiewijziging. Dit is in overeenstemming met de bovengenoemde prioriteiten van de NOVI.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.
Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.
bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing
Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. Middels voorliggend plan neemt het aantal woningen niet toe. Er is alleen sprake van een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning. Het gaat dan ook niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggend plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder toegepast en uitgewerkt te worden.

4.2 Provinciaal beleid en instructieregels

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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 geactualiseerd in 2021 en in 2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

Voorliggend omgevingsplan gaat over het hergebruik van vrijgekomen gebouwen in stedelijk gebied. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten wordt door de provincie gestimuleerd.

In dit geval is er geen sprake van een toename van het aantal woningen. Voorts is het pand Hoofdweg 97 niet als monument aangewezen. Het ligt wel binnen het gebied dat als beschermd dorpsgezicht door de gemeente is aangewezen. Er zijn geen plannen om de vormgeving van het pand te wijzigen. Als onderdeel van het waardevolle straatbeeld zal het pand de huidige vorm behouden.

4.2.2 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 plangebied zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Groningen van belang:

Artikel 2.4 Omgevingswaarden veiligheid regionale waterkeringen.
Het plangebied is gelegen binnen het "Beschermd gebied C". Hiervoor geldt een omgevingswaarde van 1: 100. Onderhavig plan is alleen gericht op een functiewijziging van een bestaand perceel en heeft alleen betrekking op het perceel Hoofdweg 97 Bellingwolde. Een waterkering wordt daarmee niet aangetast.

Artikel 3.103 Aanwijzing en instructieregel groene linten.
Aan de voorzijde ligt het werkingsgebied voor een klein gedeelte binnen het gebied dat als "Groene Linten" is aangewezen. Binnen dit gebied vraagt de provincie Groningen, gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden, om regels op te nemen:

a. gericht op bescherming van de bestaande wegbeplanting waarbij rekening wordt gehouden met de samenhang tussen deze wegbeplanting en de slingertuinen; en
b. die onnodige kap voorkomen en verplichten tot herplanting.

In onderhavig geval is alleen sprake van een functiewijziging van de bestaande situatie. Het plan raakt niet de wegbeplanting en de slingertuinen en ook zal er geen kap van bomen plaatsvinden.

Concluderend kan worden gesteld dat de functiewijziging op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend is.

4.3 Bruidsschat

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen. Onderhavige wijziging van het omgevingsplan is niet in strijd met de bepalingen van de Bruidsschat.

6. 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 hierop ingegaan.

6.1 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

Als een plan mogelijk wordt gemaakt via een Bopa (vergunning omgevingsplanactiviteit), is een m.e.r.-beoordeling nodig als sprake is van een activiteit die in bijlage V is genoemd en als sprake is van ‘omgevingsplan’ in kolom 4.

Het voorliggend project voorziet slechts in een functiewijziging naar wonen. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichtte milieu-onderzoeken, 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.

6.2 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.

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

Zie voor de onderbouwing paragraaf 4.1.3 van deze motivering. Hierin is getoetst dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.3 Duurzaamheid

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

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

Toetsing

Doordat een winkelpand zal worden gebruikt als 'burgerwoning' is er sprake van duurzaam gebruik van een bestaand gebouw. Hiervoor hoeven geen nieuwe materialen te worden aangewend.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 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 functiewijziging 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 van dit hoofdstuk nader behandeld.

Uit de overige paragrafen in dit hoofdstuk 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.

6.5 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).

Door de functiewijziging zullen er geen bezoekers meer naar de winkel gaan. Dit heeft positieve effecten op de verkeersstromen en op de verkeersveiligheid.

Toetsing parkeren

Op basis van de CROW-rekentool geldt voor dit gebied de norm “niet-stedelijk, rest bebouwde kom”. Dit betekent dat per vrijstaande woning maximaal 2,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

6.6 Ecologie: 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 uitgangspunt is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming is opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.
Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

In de bestaande situatie is het perceel in gebruik als winkel en bedrijfswoning. Ten behoeve van het plan hoeven geen bomen te worden gekapt, geen verouderde gebouwen te worden gesloopt en ook geen sloten en/of watergangen te worden gedempt. Er is dan ook geen ecologisch onderzoek nodig.

Zorgplicht
Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). 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.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

6.7 Ecologie: Gebiedsbescherming

6.7.1 Natura 2000-gebieden
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ± 14 kilometer van het plangebied. 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.

6.7.2 Natuurnetwerk Nederland

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. Zoals in paragraaf 4.2 aangegeven valt het plangebied buiten de begrenzing van het NNN. Negatief effect omtrent provinciaal beschermde natuurgebieden is niet aan de orde.

6.7.3 Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtopstand wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) 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 plangebied worden geen bomen gekapt. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

6.7.4 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te

bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Toetsing
In dit geval is er sprake van een functieverandering van de bedrijfs- naar de woonfunctie. Hierdoor zullen er minder verkeersbewegingen en andere bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied plaatsvinden. Per saldo zal dit leiden tot een daling van de stikstofuitstoot. Er is voor voorliggend omgevingsplan geen vergunning nodig.

6.8 Luchtkwaliteit

Als een omgevingsplanactiviteit 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 PM_{10} van 1,2 $\mu g/m^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

(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 de nieuwe situatie is er sprake van één woning met één ontsluitingsweg. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.9 Geluid

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

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

De gemeente Westerwolde heeft voor de invoering van het omgevingsplan nog geen geluidbeleid opgesteld. Er zijn dus nog geen basisgeluidemissies en geluidaandachtsgebieden vastgesteld. Daarom is het overgangsrecht volgens artikel 17.5 van de Omgevingsregeling van toepassing.

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas Leefomgeving dat het geluidsniveau ter plaatse van het perceel 49 dB bedraagt. Dit is beneden de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen van 53 dB. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft het aspect geluid.

6.10 Geur

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

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het

tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

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

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

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

Toetsing

Dit plan maakt geen inrichtingen mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van ongeveer 1,2 kilometer vanaf de planlocatie. Het gaat niet om een intensieve veehouderij. Bovendien wordt dit bedrijf al beperkt door dichterbij gelegen woningen.

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

6.11 Omgevingsveiligheid

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

<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).

Groepsrisico

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

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

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

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

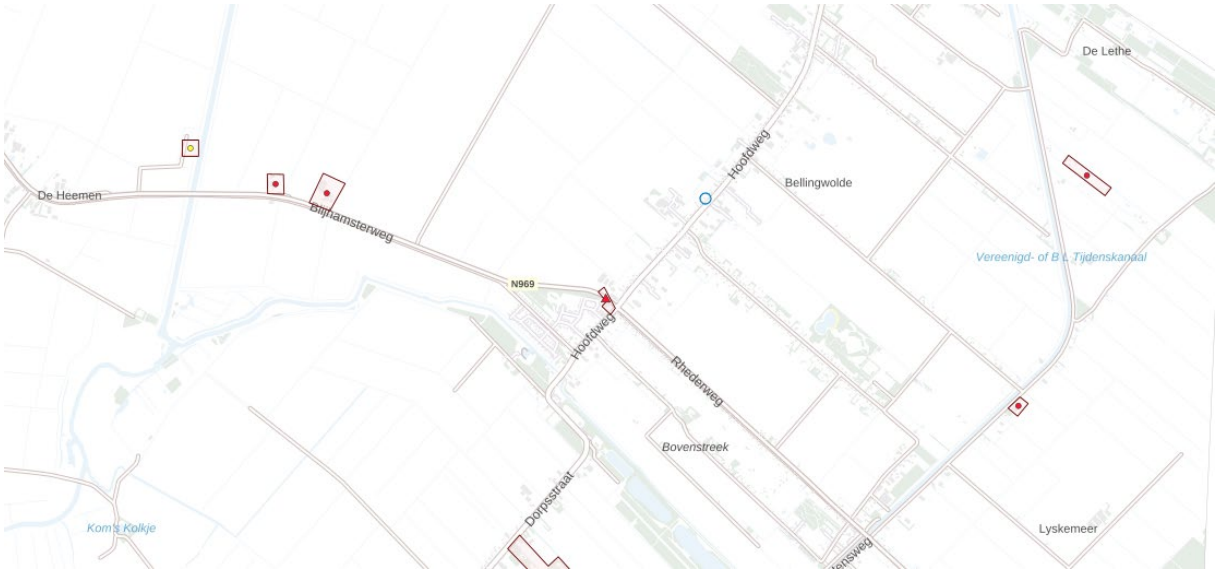
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

- Beperkingen in het 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 plangebied bevinden.



Figuur 5 Uitsnede Risicokaart ter hoogte van het plangebied

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.12 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

Er zijn geen plannen om de hoofdvorm van de gebouwen te wijzigen. Toetsing aan de welstandscriteria is daarom niet aan de orde.

6.13 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

Ook in de huidige situatie werd het perceel al voor de woonfunctie gebruikt. Dit gebruik zal niet veranderen. Daarnaast blijkt uit raadpleging van het Bodemloket dat het perceel niet aangemerkt is als een perceel waar bodemverontreiniging voorkomt. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

6.14 Water

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

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

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning
- bebouwing in plangebieden 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 omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Toetsing
Op 14 augustus 2026 is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de zogenaamde “korte procedure” wordt toegepast. Het is niet nodig om het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken. Het wateradvies is als **bijlage 2** bij deze motivering gevoegd.

7. Uitvoering

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico’s voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijk kostenverhaal zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele kosten, waaronder mogelijke planschade, op initiatiefnemers kan verhalen.

8. Toezicht en handhaving

De gemeente Westerwolde heeft in 2019 een uitvoeringsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving opgesteld. Het richt zich op de taken die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Bouwen en ruimtelijke ordening
De controles zijn voornamelijk gericht op gezondheid en veiligheid, zoals constructieve veiligheid, bouwkundige risico’s en brandveiligheid. Vergunningsvrije bouwwerken worden alleen bij meldingen/klachten gecontroleerd. We streven naar goed contact met de aanvrager, aannemer etc. dit doen we vroeg in het proces, zodat iedereen meegenomen wordt in het proces. Toezicht wordt gehouden op basis van de prioriteitenmatrix (zie Beleidsplan VTH 2019-2023).

Gebruik conform omgevingsplan
Wat betreft het gebruik van het bouwwerk (bijv. wonen of werken) is het van belang dat dit past in het omgevingsplan en dat het woon- en leefklimaat voldoende wordt gewaarborgd. Vaak wordt deze activiteit naast een andere activiteit (bijv. bouwen) vergund. Het toezicht wordt dan integraal opgepakt.

9. Kostenverhaal
Kostenverhaal is aan de orde, indien het plan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
   Maakt het plan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:
b. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
   i. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
   ii. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
c. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag
   Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.
   Het systeem zonder tijdvak (een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's) kan alleen bij een wijziging van het omgevingsplan worden toegepast.

Toetsing

In dit geval is sprake van wijzing van de bedrijfsfunctie naar de woonfunctie. De gemeente zal daarom een kostenverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers sluiten.

10. Participatie en keten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het participatietraject er voor de beoogde ontwikkeling uit ziet. Welke adviezen zijn gevraagd, uitgebracht, welke ketenpartners zijn geconsulteerd. Welke andere belanghebbenden zijn op de hoogte gebracht en hoe zag dit traject eruit.

Toetsing

In het kader van het afstemmingsoverleg heeft de provincie Groningen kenbaar gemaakt geen bezwaren tegen de wijziging te hebben.

In het kader van de participatie zijn de direct omwonenden gevraagd of zij kunnen instemmen met de beoogde functiewijziging. Zij hebben hiertegen geen bezwaren en ook geen suggesties ingediend.

11. 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 deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Hieruit volgt dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met het beleid van de gemeente en van de mede-overheden.

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 6 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt 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.

Bijlage 1 Lijst toegestane bedrijfsmatige activiteiten bij het wonen

Bijlage 2 Wateradvies