syntera

MEMO

Onderwerp	5.1.2e; Onderbouwing voor Hoofdweg Wedderveer 33 te Wedde
Voor	Gemeente Westerwolde
Geschreven door	5.1.2e | Syntera
Gecontroleerd door	5.1.2e | Syntera
Datum	donderdag 22 oktober 2026
Kenmerk	000420
Status	Definitief
Versie	v1.0

Samenvatting | Deze ruimtelijke onderbouwing biedt een uitgebreide toelichting op de kleinschalige woonlocatie van 5.1.2e. Het plan betreft de locatie Hoofdweg Wedderveer 33 te Wedde.

Het vigerende omgevingsplan bevat op dit moment de functie 'Wonen', waarbinnen het voorgenomen plan niet mogelijk is. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt alle aspecten van de fysieke leefomgeving die relevant zijn voor het plan. Denk hierbij aan verkeer, geluid, omgevingsveiligheid en natuur. De conclusie is dat het voorliggende plan te verenigen is met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties van de Omgevingswet, en het een positieve bijdrage heeft aan Wedde en de gemeente Westerwolde. Daarnaast is het plan in overeenstemming met het relevante beleidskader van de verschillende bevoegde gezagen.

Versiebeheer

Versie	Datum	Status	Omschrijving
0.1	10-09-2026	Concept	Opzet conceptversie
0.2	17-09-2026	Concept	Oplevering conceptversie
0.3	21-09-2026	Concept	Conceptversie ter indiening
1.0	24-10-2026	Definitief	Definitieve versie na feedback gemeente

M.J. van Olmstraat 54
9672 AE Winschoten
0597 – 76 00 30

Postbus 58
9670 AB Winschoten
info@syntera.nl
www.syntera.nl

Wij zijn een adviesbureau voor *alles wat je buiten ziet*. Wij verbinden mens en techniek, versterken projecten en projectteams en maken bouwen mogelijk. Wij adviseren, maken plannen, ontwerpen en leveren ingenieursdiensten.
Syntera verbindt en versterkt.

Inhoud

1. Inleiding 4
1.2 Aanleiding 4
1.3 Ligging projectgebied 4
1.4 Omgevingsplan 4
1.4.1 Beschrijving regels 'Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveer' 5
1.4.2 Strijdigheden 6
1.4.3 Procedure 6
2. Beschrijving van het project en de omgeving 6
2.1 Huidige situatie 6
2.1.1 Groen 6
2.1.2 Ruimtelijke waarden 7
2.1.3 Ontsluiting 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3. Participatie 8
3.1 Voorbereiding en directe omgeving 8
3.2 Uitkomsten 8
3.3 Vooroverleg, eventueel verplichte participatie en aanvraag 8
4. Beleidskader 9
4.1 Rijksbeleid 9
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 9
4.1.2 Nota Ruimte (ontwerp) 10
4.2 Provinciaal beleid 10
4.2.1 Omgevingsvisie provincie 10
4.2.2 Provinciale omgevingsverordening 11
4.3 Gemeentelijk beleid 12
4.3.1 Omgevingsvisie 12
4.3.2 Woonzorgvisie 2026-2030 12
4.3.3 Woonvisie Westerwolde 'Schier Wonen' 13
4.4 Beleid waterschap 13
5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving 14
5.1 Milieueffectrapportage of -beoordeling 14
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
5.3 Archeologie en cultuurhistorie 14

syntera

5.3.1 Archeologie 14
5.3.2 Cultuurhistorie 15
5.3 Omgevingskwaliteit (welstand) 15
5.4 Duurzaamheid 15
5.5 Gezondheid en milieu 16
5.6 Mobiliteit en parkeren 16
5.7 Ecologie: soorten- en gebiedsbescherming 16
5.7.1 Soortenbescherming 16
5.7.2 Gebiedsbescherming 17
5.7.3 Conclusie ecologie 17
5.8 Kwaliteit van de buitenlucht 17
5.9 Geluid 17
5.10 Geur 18
5.11 Bodem 19
5.12 Water (bescherming waterbelang) 19
5.12.1 Beleidskader 19
5.12.2 Conclusie 19
5.13 Omgevingsveiligheid 20
5.13.1 Kader 20
5.13.2 Omgevingsveiligheid op de planlocatie 20
5.13.3 Conclusie 21
5.14 Trillingen 21
5.15 Omgevingskwaliteit (welstand) 21
6. Financiële haalbaarheid 22
6.1 Economische uitvoerbaarheid 22
6.2 Kostenverhaal 22
7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 22

1. Inleiding

1.2 Aanleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op het herontwikkelen van de locatie Hoofdweg Wedderveer 33 te Wedde. Het gebouw is omstreeks 1910 gebouwd als boerderij en fungeert nu als woning. Op dit moment is er echter de kans om het gebouw een nieuwe functie te geven. De initiatiefnemer, 5.1.2e, wil het gebouw deze kans bieden door middel van een herontwikkeling waarmee het ruimte biedt voor woonruimte aan mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij gaat het om acht plekken voor permanente bewoning en één logeerkamer waar afwisselend, maar niet permanent, iemand kan verblijven.

Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveer”, is het niet mogelijk om het voorliggende plan te realiseren. Er kan echter van het omgevingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning in overeenstemming met artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Om het voorliggende plan te realiseren kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.3 Ligging projectgebied

Hoofdweg Wedderveer 33 te Wedde is gelegen in de gemeente Westerwolde in het oosten van de provincie Groningen. Zoals de naam suggereert ligt het aan een oude hoofdweg, specifiek tussen Blijham en Wedde. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven op een kadastrale kaart. Het kadastrale perceelnummer is WDE03-K-1358 (kadastrale gemeente Wedde, sectie K, nummer 1358).



1.4 Omgevingsplan

Het plan ligt binnen de grenzen van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Op de planlocatie geldt het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Omgevingsplan gemeente Westerwolde (2024);
- Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveer (2009);

- TAM-omgevingsplan Westerwolde, pré-mantelzorg en update woningsplitsing (2025);
- Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (2025);
- Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (2024);
- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde (2024);
- Facetbestemmingsplan parkeren Westerwolde (2022);
- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020 (2020).

Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie voornamelijk de regels van de bruidsschat. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding die hoort bij het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveer”. Het is zichtbaar dat voor het plangebied de functie ‘Wonen’ van toepassing is. Daarnaast bevinden zich op het perceel ook de bestemmingen ‘Water – 1’ en ‘Tuin’. Ook bevindt zich op de locatie een bouwvlak en is er sprake van de bouwaanduiding ‘nokrichting’ en het figuur ‘gevellijn’.



In het ‘Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde’ valt de locatie grotendeels binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Slechts een klein stuk aan de voorzijde van het perceel bevindt zich in de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

1.4.1 Beschrijving regels ‘Bestemmingsplan Wedderbergen / Wedderveer’

Wonen (artikel 23)

De gronden die binnen de bestemming ‘Wonen’ vallen zijn bestemd voor:

- Woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 2 van het bestemmingsplan;
- Woonhuizen, met daaraan ondergeschikt een klein viertal mogelijke ondergeschikte activiteiten.

Daarnaast is het bestemd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven, en in beperkte mate voor woonstraten en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water – 1 (artikel 20)

De gronden die binnen de bestemming 'Water – 1' vallen zijn bestemd voor sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede vaargeulen; kaden en oeverstroken; dagrecreatief medegebruik; groenvoorzieningen; bermen en beplanting; bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Tuin (artikel 17)

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen; erkers; en in beperkte mate voor woonstraten en paden, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4.2 Strijdigheden

De strijdigheid van het voorliggende plan met het vigerende bestemmingsplan, als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege, is als volgt: het plan voorziet in het bieden van woonruimte aan mensen met een verstandelijke beperkingen, met de ondersteuning die hierbij hoort. Dit is een maatschappelijke activiteit. Dit is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan, welke alleen voorziet in wonen en de daarbij behorende ondergeschikte activiteiten.

1.4.3 Procedure

Als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan, kan er worden afgeweken van dat omgevingsplan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), of kan worden gekozen voor het wijzigen van het omgevingsplan om de activiteit toe te staan. In dit geval is gekozen voor een BOPA-procedure, omdat er sprake is van concrete plannen en omdat deze procedure in de regel eenvoudiger en sneller te doorlopen is. De BOPA is een éénmalige afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Met de omgevingsvergunning wordt de onderliggende bestemming niet gewijzigd, maar wordt het project wel mogelijk gemaakt.

Om te kunnen voldoen aan de eisen voor een BOPA, moet door middel van een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

2. Beschrijving van het project en de omgeving

2.1 Huidige situatie

Het gebouw is gelegen in de noordelijke helft van Wedderveer. Het ligt in de nabijheid van het Villa Park Wedderveer en de provinciale weg N368 tussen Blijham en Vlagtwedde. Rond het gebouw liggen andere woonpercelen met deels soortgelijke boerderijachtige woningen. Daarnaast is er veel agrarisch gebied. Ook nabij Wedderveer loopt het riviertje Westerwoldsche Aa. Het is alles bij elkaar een zeer groenrijke omgeving.

2.1.1 Groen

Zoals hierboven benoemd is er sprake van een zeer groenrijke omgeving. Rond de loop van de Westerwoldsche Aa is dichte begroeiing in de vorm van bomen. Daarnaast is er veel agrarisch gebied dat zich afwisselt met bomenrijen. Ook rond het dorp Wedderveer zelf zorgen bomenrijen veelal voor de scheidslijn tussen het woongebied en de agrarische percelen. Het nabijgelegen villapark en de recreatieplas zijn eveneens omringd door groen.

2.1.2 Ruimtelijke waarden

Vanwege de locatie in een bijzonder groenrijke omgeving en nabij de Westerwoldsche Aa zijn er veel ruimtelijke waarden in het gebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet of en in welke mate de voorliggende plannen hierop van invloed zijn en andersom.

2.1.3 Ontsluiting

De locatie ligt aan de Hoofdweg Wedderveer. Deze weg sluit iets ten noorden van Wedderveer met een ongelijkvloerse kruising aan op de provinciale weg N368. Vanaf hier zijn Winschoten en diens aansluiting op de rijksweg A7 snel te bereiken. Richting het zuiden, nabij Wedde, is eveneens een aansluiting op de N368, die vanaf daar richting Vlagtwedde voert.

Het wegennet is geasfalteerd en biedt voldoende capaciteit voor de benodigde verkeersbewegingen in dit gebied, die hoofdzakelijk uit normaal autoverkeer en agrarisch verkeer bestaat. Zwaarder vervoer rijdt veelal over de N368 zelf en komt, uitzonderingen qua bestemmingsverkeer daargelaten, niet door Wedderveer.

De meest nabije bushalte vanaf de locatie ligt slechts enkele meters verder ten noorden. De halte ‘Wedderveer, Albert Wubsweg’ is onderdeel van de buslijn tussen Stadskanaal en Alteveer. Vanaf Stadskanaal zijn veel overstapmogelijkheden naar verdere bestemmingen.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan betreft het creëren van acht permanente woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij hoort ook het aanbieden van zorg die aansluit op de zorgvraag van de bewoners. Gedetailleerde informatie over de praktische opzet hiervan is te vinden in het bijgevoegde projectplan. Kernpunten zijn in elk geval de dagbesteding overdag en de aanwezigheid van één medewerker gedurende de nacht (slaapdienst).

Overwegingen voor de locatiekeuze

De beoogde locatie is gekozen omdat deze locatie is vrijgekomen en hierdoor op de markt beschikbaar is. Daarnaast is het bouwtechnisch zo ingedeeld dat geen of weinig bouwtechnische ingrepen nodig zijn om het plan te realiseren (zie hieronder). De overwegend rustige locatie in een dorpse omgeving kan bovendien prettig zijn voor de beoogde bewoners. Voor de initiatiefnemer ligt de locatie dichtbij genoeg om snel aanwezig te kunnen zijn indien gewenst, maar is het net ver genoeg weg om voor een goede scheiding tussen werk- en privéleven te zorgen.

Bouwtechnische ingrepen

Afhankelijk van de precieze invulling van de plannen kan het voorkomen dat er bouwtechnische maatregelen nodig zijn waarvoor een vergunningplicht geldt. Op het moment van opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is dit echter nog niet volledig in kaart gebracht. Als er sprake is van vergunningplichtige verbouwactiviteiten zal de benodigde vergunning hiervoor worden aangevraagd en worden de noodzakelijke bijlagen aangeleverd. Wel zijn in elk geval maatregelen ter verduurzaming van het gebouw voorzien.

Rustpunt voorbijgangers

Als kleine aanvulling op de woonplekken creëert de opdrachtgever een rustpunt aan de voorzijde van het perceel. Dit rustpunt is bedoeld voor voorbijgangers die te voet of op de fiets onderweg zijn. Hier worden middels zelfbediening koffie en thee en producten uit de moestuin van de locatie aangeboden. Daarnaast is er informatie over routes en de omgeving, de mogelijkheid om e-bikes op te laden en banden te plakken, en

hebben gebruikers van het rustpunt ook toegang tot een toilet. De bewoners van de locatie en de bevoegde medewerkers verzorgen het onderhoud van het rustpunt.

Het rustpunt wordt pas definitief onderdeel van het volledige plan op het moment dat de Stichting Rustpunt het plan heeft goedgekeurd.

3. Participatie

3.1 Voorbereiding en directe omgeving

De initiatiefnemer heeft in de voorfase met het principeverzoek (zie paragraaf 3.3) een participatietraject opgezet. Hierbij is met de naaste bewoners van de planlocatie getracht contact op te nemen. Waar dit niet direct lukte, zijn briefjes achtergelaten in de brievenbus met het verzoek om de initiatiefnemer te contacteren. Het is via deze weg gelukt om op korte termijn contact te hebben met de bewoners op nummers 31 en 35.

3.2 Uitkomsten

De bewoners van de adressen Hoofdweg Wedderveer 31 en 35 hebben volgens het participatieverslag in eerste instantie positief gereageerd op het initiatief. De bewoners van nummer 31 hebben later hun standpunt gewijzigd. Een gedetailleerde beschrijving van de standpunten is te vinden in de bijlagen bij de vergunningsaanvraag.

3.3 Vooroverleg, eventueel verplichte participatie en aanvraag

In het voortraject heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Westerwolde. Dit verzoek is behandeld door de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO). De gemeente heeft een positieve grondhouding ten opzichte van het plan. Om de effecten van het plan op de omgeving (en andersom) te kunnen beoordelen, is verzocht om deze ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

De initiatiefnemer heeft daarnaast, zoals hierboven beschreven, een uitgebreid participatietraject opgezet en uitgevoerd. Los van de vraag of participatie verplicht is voor dit initiatief, is er dus participatie uitgevoerd.

Voor de juridisch-planologische toestemming van het plan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Deze zal worden aangevraagd; deze ruimtelijke onderbouwing vormt één van de onderliggende stukken bij deze aanvraag.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt de voor het plan relevante beleidskader besproken. Daarnaast wordt het plan aan het betreffende beleid getoetst, waarbij wordt aangegeven of het plan hieraan voldoet of dat er eventuele beleidsmatige strijdigheden zijn.

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een strategisch beleidsdocument van de Nederlandse overheid dat de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving schetst. Het omvat thema's als wonen, infrastructuur, milieu, economie, natuur en waterbeheer. De NOVI biedt een integrale benadering van ruimtelijke vraagstukken en streeft naar duurzame en evenwichtige ontwikkeling van Nederland.

Het doel van de NOVI is om richting te geven aan ruimtelijke keuzes, rekening houdend met klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische ontwikkelingen. Het dient als leidraad voor nationale, regionale en lokale overheden bij het maken van ruimtelijke plannen en beleidsbeslissingen. Met een zorgvuldige afweging van belangen, wordt aan de volgende prioriteiten gewerkt:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio’s
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving. Soms zijn er scherpe keuzes benodigd en moeten belangen worden afgewogen. Daarbij onderscheidt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies: Dit principe stimuleert het gecombineerd gebruiken van verschillende ruimtelijke functies in hetzelfde gebied. Beschikbare ruimte wordt op deze manier efficiënter gebruikt.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Bij het plannen en ontwikkelen van een gebied wordt uitgegaan van de unieke eigenschappen, cultuurhistorie en kwaliteiten van dat gebied. Hierdoor wordt ontwikkeling beter afgestemd om de lokale context en wordt de identiteit van de regio versterkt.
- Afwentelen wordt voorkomen: Dit principe benadrukt het belang van duurzame oplossingen die geen problemen of kosten naar generaties in de toekomst doorschuiven. Ruimtelijke keuzes moeten dus bijdragen aan lange termijnoplossingen, bijvoorbeeld door rekening te houden met klimaatverandering en milieueffecten.

4.1.1.2 Toetsing en conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan enkele van de prioriteiten die worden benoemd in de NOVI. Zo biedt het groene karakter van het perceel ruimte voor klimaatadaptatie. Daarnaast draagt het bieden van woon- en leefruimte aan mensen met een verstandelijke beperking bij aan sterke en gezonde regio’s. Het voorziene gebruik van de planlocatie draagt daarnaast bij aan de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied.

De combinatie van wonen en zorgen sluit daarnaast aan bij het afwegingsprincipe voor combinaties van functies. Daarnaast tast het plan niet de kenmerken en identiteit van het gebied aan en is er geen sprake van afwenteling. Het project is zodoende in lijn met het nationale beleid van de NOVI.

4.1.2 Nota Ruimte (ontwerp)

Op het moment van schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing (september 2026) is de Nota Ruimte, de opvolger van de NOVI nog niet definitief vastgesteld. Desondanks is een globale beoordeling van het plan aan de hand van de Nota Ruimte gemaakt om alvast vooruit te lopen op deze nieuwe nationale visie.

Net als bij de NOVI is het doel van de Nota Ruimte om richting te geven aan ruimtelijke keuzes en om samenhang te creëren tussen deze keuzes in de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met algemene trends als bevolkingsgroei en het klimaat.

De afwegingsprincipes, hier 'principes voor het maken van ruimtelijke keuzes' genoemd, komen overeen met die in de NOVI. Het gaat om:

- Meervoudig ruimtegebruik;
- Gebiedskenmerken centraal;
- Zoveel mogelijk voorkomen van afwentelen.

4.1.2.2 Toetsing en conclusie

Net als bij de NOVI voldoet het plan aan de afwegingsprincipes: hoewel het strikt genomen geen meervoudig ruimtegebruik is, kan de combinatie van wonen en het aanbieden van zorg wel als zodanig worden gezien. Daarnaast worden gebiedskenmerken niet aangetast en is er geen sprake van afwenteling. Het project past zodoende binnen de principes van de Nota Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie

De basis van het provinciale beleid vormt de omgevingsvisie van de provincie Groningen. Deze visie vormt de basis voor het ontwikkelen en uitvoeren van plannen van de provincie. De thema's die de visie behandelt zijn onder andere verkeer en vervoer, milieu, ruimtelijke ordening en water.

De visie is opgedeeld in verschillende thema's. Het op dit project van toepassing zijnde thema is 'Ruimte'. Dit thema is op diens beurt weer uiteengezet in vier zogenaamde provinciale belangen:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Vitale landbouw.

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>
Op het project van toepassing is het thema 'ruimtelijke kwaliteit'. Hier streeft de provincie naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Dit wil de provincie bereiken door de verhouding tussen de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van gebieden zoveel mogelijk te optimaliseren. Een hoge ruimtelijke kwaliteit zorgt ervoor dat de provincie aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren.

Het plan ligt binnen 'stedelijk gebied'. Hier laat de provincie de verantwoordelijkheid voor het behalen van een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit veelal aan de gemeenten. De provincie neemt bij complexe opgaven een ondersteunende rol in.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk laten plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied. Zo wordt het grote contrast tussen stad en platteland, wat de provincie kenmerkt, behouden. Daarnaast is dit in lijn met de landelijke instructieregels van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.1.2 Toetsing en conclusie

Het voorliggende plan past binnen het provinciale belang van ruimtelijke kwaliteit, omdat de realisatie van woonruimte voor de beoogde doelgroep zorgt voor een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een sociaal-maatschappelijke meerwaarde en biedt het pand zelf een nieuwe functie. Het project is zodoende in lijn met het provinciebeleid.

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Het plan bevat de realisatie van begeleid-wonenlocatie in Wedderveer tussen Blijham en Wedde. Hier zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing:

- Bebouwd gebied;
- Beschermd gebied C;
- Leefgebied akkervogels;
- Stedelijk gebied.

Volgend uit de gebiedsaanwijzingen zijn de volgende instructieregels van toepassing op de planlocatie:

Bebouwd gebied → Artikel 6.12 Instructieregel veiligheid regionale wateren
Bij de zorg voor regionale wateren neemt het waterschapsbestuur de omgevingswaarden als bedoeld in Artikel 2.6 in acht.

Vertaling naar het plan
In het plan is geen sprake van regionale wateren. Hierdoor is deze instructieregel niet van toepassing.

Beschermd gebied C → Artikel 6.11 Instructieregel omgevingswaarde regionale waterkeringen
Bij de zorg voor een regionale waterkering neemt het waterschapsbestuur de omgevingswaarden als bedoeld in Artikel 2.4 in acht.

Vertaling naar het plan
In het plan is geen sprake van een regionale waterkering. Hierdoor is deze instructieregel niet van toepassing.

Leefgebied akkervogels → Artikel 3.126 Instructieregel leefgebieden akkervogels

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden akkervogels, stelt regels waarmee wordt voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor akkervogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op normaal agrarisch gebruik.

Vertaling naar het plan
De instructieregel vormt een aansturing op het gemeentelijk omgevingsplan. Daarnaast op de planlocatie geen sprake van een akker en worden geen maatregelen genomen die nabijgelegen akkers beïnvloeden. Hierdoor is er geen sprake van negatieve beïnvloeding van het leefgebied van akkervogels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Westerwolde heeft een ontwerp-omgevingsvisie geplaatst in het DSO, welke geldig is sinds 1 januari 2026. In deze ontwerp-omgevingsvisie beschrijft de gemeente haar visie en kernwaarden. Centraal in de visie staat het bieden van ruimte aan dynamiek en rust: "*Het biedt partijen de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een sterk en innovatief landbouw- en voedselindustriecluster, te ondernemen in een aantrekkelijk en actief ondernemersklimaat en aan te haken bij een sterk (inter)nationaal infrastructureel netwerk in Noordwest-Europa.*"

De gemeente Westerwolde streeft leefbare en vitale kernen na. De leefbaarheid wordt volgens de visie bepaald door de volgende factoren:

- Fysiek gezond zijn;
- Lekker in je vel zitten en prettig wonen;
- Je kunnen ontplooien;
- Kwaliteit van de leefomgeving;
- Mee kunnen doen;
- Praktisch dagelijks functioneren.

4.3.1.2 Toetsing en conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de factoren die bijdragen aan leefbare en vitale kernen in Westerwolde. Zo zorgt het plan ervoor dat er ruimte wordt geboden aan bewoners met een verstandelijke beperking om prettig te kunnen wonen. In deze veilige en stabiele woonomgeving kunnen zij zichzelf ontplooien en wordt de kans geboden om mee te doen in de samenleving. Dit zorgt voor een verbeterd dagelijks functioneren.

4.3.2 Woonzorgvisie 2026-2030

De gemeente Westerwolde heeft een woonzorgvisie opgesteld die specifiek ingaat op wonen in combinatie met passende zorg. Deze visie heeft een geldigheid van 2026 t/m 2030. De visie komt voort uit regionale afspraken tussen gemeenten in Oost-Groningen om met woonzorgopgaven om te gaan.

De gemeente Westerwolde heeft in de woonzorgvisie vier speerpunten opgenomen:

- Bewustwording en ontzorging: op een veilige en comfortabele manier langer thuis kunnen wonen;
- Versterken van 'noaberschap' voor een zorgzame leefomgeving: de versterking van sociale netwerken;
- Gevarieerd woonzorgaanbod: het bieden van oplossingen aan verschillende doelgroepen;
- Passend voorzieningenniveau: het realiseren van een minimaal niveau van zorg- en welzijnsvoorzieningen.

4.3.2.2 Toetsing en conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de speerpunten van de woonzorgvisie. Het plan zorgt ervoor dat de beoogde bewoners zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen, wat leidt tot ontzorging. Daarnaast diversifieert het plan

het gemeentelijke woonzorgaanbod. Door de verbinding te maken met de omgeving wordt ook het 'naoberschap' versterkt.

4.3.3 Woonvisie Westerwolde 'Schier Wonen'

De gemeentelijke woonvisie 'Schier Wonen' heeft een geldigheid van 2025 t/m 2028. In deze visie worden de kaders en uitgangspunten benoemd op basis waarvan de gemeente Westerwolde 'een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving' wil realiseren.

De gemeente zet met de woonvisie in op een aantal hoofdpunten: realisatie van nieuwe woningen, maar ook de bestaande voorraad beter benutten. Uitgangspunt is het realiseren van een krachtige en vitale gemeente met mogelijkheden op een passende schaal. De gemeente zelf wil daarbij uitnodigend zijn, maar wil ook loslaten en niet op elk detail criteria vastleggen.

De woonvisie heeft een heel hoofdstuk gewijd aan speciale aandachtsgroepen. Hieronder vallen ook mensen die niet geheel zelfstandig kunnen wonen, wat ook de beoogde doelgroep is van het voorliggende initiatief. De gemeente wil voldoen aan het zijn van een inclusieve samenleving waarin wonen een recht is, dus ook voor doelgroepen die daarbij extra hulp nodig hebben.

4.3.3.2 Toetsing en conclusie

De visie is geschreven op hoofdlijnen en biedt daardoor een beperkt aantal concrete toetsingscriteria. Het voorliggende initiatief voldoet echter wel aan deze op hoofdlijnen geschreven visie. Het initiatief biedt woonruimte aan een in de visie benoemde 'aandachtsgroep'. Het plan draagt zo bij aan een inclusieve samenleving en versterkt de sociale basis van de kern en de gemeente.

4.4 Beleid waterschap

Waterschappen moeten elke zes jaar een waterbeheerprogramma vaststellen, waarin de visie van het waterschap is beschreven. De planlocatie ligt binnen het gebied van het waterschap Hunze en Aa's. Het actuele waterbeheerprogramma van het waterschap Hunze en Aa's geldt van 2022 tot en met 2027. In het programma wordt beschreven wat de ontwikkelingen en opgaven zijn waar het waterschap mee te maken heeft en hoe ze daarmee willen omgaan. Hieraan worden vervolgens maatregelen verbonden. De kern van de boodschap in het waterbeheerprogramma is het zorgen voor verbinding met de omgeving. Mede vanwege klimaatverandering is er sprake van grote opgaven, zoals duurzaamheid, biodiversiteit en de energietransitie, die sterke invloed hebben op de samenleving. Het waterschap wil in samenwerking met andere organisaties en bevoegde gezagen met deze opgaven aan de slag. Hierbij gaat het niet alleen om technische maatregelen met bijvoorbeeld dijken en gemalen, maar ook om de omgang met en inrichting van een gebied.

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Milieueffectrapportage of -beoordeling

Voor verschillende soorten projecten is het verplicht om een milieueffectrapportage op te stellen (MER-plicht), of om een korte beoordeling van de effecten op het milieu te maken (MER-beoordelingsplicht). Welke projecttypen MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn, is opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V is onder J11 genoemd een 'stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Of een project een stedelijk ontwikkelingstraject betreft bepalen de concrete omstandigheden.

In het geval van het plan behorende bij deze onderbouwing is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingstraject: er is geen sprake van een ingrijpende (her)ontwikkeling die tot meer urbanisering (ruimtebeslag) of verstening (uitbreiding bestaand oppervlak) leidt. Het initiatief is dus niet MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel van het Rijk die erop toezicht dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden. Dit wordt nagestreefd met het oog op efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel is opgenomen in artikel 5.129 lid g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat de instructieregel ook geldt voor een BOPA. Bij functiewijzigingen wordt beoordeeld of de functiewijziging zodanig ingrijpend is dat er toch kan worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder toegepast op het plan

Voor het plan is onderzocht of het plan moet worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij het plan gaat het om de herbestemming (functiewijziging) van bestaand vastgoed, zonder dat fysieke uitbreidingen worden toegepast. Daarnaast vindt het plan plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. De functiewijziging is verder niet bijzonder ingrijpend van aard: er wordt overgegaan van wonen naar maatschappelijk, maar in praktijk wordt in de nieuwe situatie nog steeds gewoond op de locatie. Het is daardoor geen ingrijpende functiewijziging. Daarnaast stelt jurisprudentie dat zogenoemde 'conserverende veranderingen', waarbij bestaand vastgoed een nieuwe functie krijgt zonder dat er sprake is van uitbreidingen, niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan is vrijgesteld van de ladder.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens artikel 5.130 Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van cultureel erfgoed en archeologische monumenten. De definitie van cultureel erfgoed is vastgelegd in de Omgevingswet: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet voor zover dit betrekking kan hebben op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3.1 Archeologie

Op basis van de Erfgoedwet geldt een zorgplicht bij projecten als er sprake is van verstoring van de bodem. Bij het voorliggende plan is geen sprake van ingrepen in de bodem. Daarnaast wordt het bebouwd oppervlak niet

vergroot. Ten aanzien van het thema archeologie kan dus worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie vallen elementen die de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse landschap weergeven. Het Rijk heeft instructieregels opgesteld die van belang zijn bij de bescherming van cultuurhistorische waarden; deze zijn opgenomen in artikel 5.130, lid 2 Bkl.

Op basis van de Werelderfgoedkaart en Rijksmonumentenkaart van de Atlas Leefomgeving zijn er op en in de nabijheid van de projectlocatie twee bijzondere cultuurhistorische waarden te vinden. Het gaat hierbij om:

- Een zelfzwichtende spinnekop- of kokermolen (monumentennummer 388083) nabij Hoofdweg Wedderveer 24;
- Een villaboerderij (monumentennummer 520924) met als adres Hoofdweg Wedderveer 75.

Deze beide rijksmonumenten bevinden zich op minimaal enkele tientallen meters afstand van de planlocatie. Vanwege de aard en omvang van de plannen zijn er geen negatieve invloed op werelderfgoed of rijksmonumenten te verwachten. Ten aanzien van dit thema kan dus worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Omgevingskwaliteit (welstand)

Plannen met vergunningplichtige uiterlijke wijzigingen worden bijna altijd getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt in een vooroverleg of tijdens de vergunningenprocedure. Voor het plan is het noodzakelijk om het ontwerp te laten voldoen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Bij het voorliggende plan is er geen sprake van uiterlijke wijzigingen van het gebouwd, anders dan normaal onderhoud. Hierdoor is er vanuit het thema welstand sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Duurzaamheid

Bouwtechnische ingrepen aan het gebouw zullen voldoen aan de duurzaamheidsregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast wordt het groene karakter van het perceel behouden, wat een positieve duurzame bijdrage oplevert.

De initiatiefnemer is voornemens de volgende duurzaamheidsmaatregelen te treffen:

- Kierdichting;
- Gezonde en energiezuinige ventilatie (verbetering);
- Toekomstbestendig maken van warmte- en warmwatervoorziening;
- Gevel- en dakisolatie verbeteren;
- Glas en deurisolatie verbeteren;
- Warmteterugwin-installatie (wtw) voor douches;
- Voorbereiding op aardgasvrije verwarming;
- Buitenzonwering en zomernachtventilatie.

5.5 Gezondheid en milieu

Bij het thema 'gezondheid' gaat het voor wat betreft de planlocatie om het beschermen en bevorderen van de gezondheid van bezoekers. Het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving is onderdeel van de maatschappelijke doelen in de Omgevingswet, die staan vermeld in artikel 1.3 Ow.

Gezondheid bestaat, behalve wat in het plan voorzien is ter behoud en bevordering van de gezondheid, ook uit de omgevingsfactoren die gezondheid beïnvloeden. Denk hierbij aan geluid, geur, licht en trillingen. Deze factoren worden in navolgende paragrafen verder uitgewerkt.

Omdat gezondheid een belangrijk maatschappelijk thema is van de Omgevingswet, wordt hier in deze paragraaf echter apart ingegaan op de wijze waarop het plan de gezondheid bevordert. Die bevordering wordt gefaciliteerd door het creëren van woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking, die hier de juiste zorg en ondersteuning krijgen. Daarnaast hebben zij op het perceel een buitenruimte voor beweging in de buitenlucht. Het vestigen van SMD Westerwolde in Wedderveer draagt hierdoor bij aan de algehele gezondheid van de gemeente Westerwolde.

Daarnaast bevat het plan geen functies die een negatief effect op de gezondheid van bezoekers van de planlocatie of nabije percelen hebben. Vanwege de bevordering van gezondheid en het ontbreken van negatieve effecten op gezondheid voldoet het plan wat dat betreft aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Mobiliteit en parkeren

In de nieuwe situatie zijn acht permanente bewoners voorzien. Vanwege de woonvorm en de indicaties van de bewoners is het waarschijnlijk dat de vervoersbewegingen hoofdzakelijk voortkomen uit zorgverlening en bezoek. Zorgverlening zal de meest constante parkeervraag veroorzaken; bezoek gebeurt incidenteel en in de regel gespreid over de week.

Het perceel van Hoofdweg Wedderveer 33 biedt ruimschoots mogelijkheden om op het eigen terrein te parkeren. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat er, zoals op de locatie aan de Raadhuisstraat in Blijham, noodzaak ontstaat tot parkeren op openbaar terrein. Hierdoor kan het plan voldoen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Ecologie: soorten- en gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden van de planlocatie. De wetgeving richt zich hierbij op twee hoofdthema's: de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming) en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.7.1 Soortenbescherming

Vanuit Europese richtlijnen en de Omgevingswet zijn veel soorten beschermd. Zij en hun leefomgeving mogen niet zomaar verstoord worden. Hierbij kan het ook gaan om leefomgeving die buiten beschermde natuurgebieden ligt, zoals NNN- en Natura 2000-gebieden. Als er sprake is van het verstoren van beschermde soorten, moet dit, afhankelijk van het bepaalde in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), worden vergund met een omgevingsvergunning voor een Flora & Fauna-activiteit. Om dit te toetsen, moet duidelijk zijn of op de planlocatie sprake is van beschermde soorten, en zo ja, welke dit zijn.

De planlocatie is, op basis van de Beschermde Soortenindicator (BeSI), onderdeel van het leefgebied van enkele veelvoorkomende diersoorten. Werkzaamheden aan de locatie, zoals grond- of verbouwwerkzaamheden, kunnen het leefgebied van deze soorten negatief beïnvloeden.

Er is bij het plan geen sprake van maatregelen die het leefgebied van diersoorten negatief beïnvloeden. De structuur van het gebouw blijft behouden en hoewel de nieuwe functie maatschappelijk is, blijft in praktijk de locatie in gebruik als woning met een zorgcomponent. Hierdoor is er geen sprake van wijzigingen die aantoonbaar negatieve invloed hebben op de leefomgeving van diersoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

Geluid of verlichting

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 10 kilometer van het Natura 2000-gebied Lieftinghsbroek. Dit is het meest nabije Natura 2000-gebied bij de planlocatie. Tussen het plangebied en Lieftinghsbroek bevinden zich diverse infrastructuur, het dorp Vlagtwedde, agrarische percelen en bosgebieden. Gezien de afstand, de inrichting van het tussenliggende gebied, en de aard van het plan, kan een toename van verstoring van het Natura 2000-gebied door geluid of verlichting worden uitgesloten.

Stikstof

Omdat er geen grootschalige bouwwerkzaamheden zijn voorzien in het plan, is het onwaarschijnlijk dat de plannen negatieve effecten hebben op omliggende natuurgebieden voor wat betreft stikstof.

5.7.3 Conclusie ecologie

Ten aanzien van ecologie kan worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Regels met betrekking tot luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, kan deze alleen verleend worden als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen. Dit staat in artikel 8.17 Bkl. Dit betekent dat de omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. Of er sprake is van overschrijding van die waarden moet worden onderzocht. Dit onderzoek is echter niet nodig als de activiteit ‘niet in betekenende mate’ (nibm) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In artikel 5.54 Bkl zijn standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorgenomen initiatief kan worden geschaard onder de standaardactiviteiten van artikel 5.54 Bkl, namelijk artikel b ‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan’. Hoewel er in de kern sprake is van een maatschappelijke functie, vindt in praktijk hoofdzakelijk wonen plaats. Daarnaast is er sprake van een bestaand woongebouw waar eerder ook in is gewoond.

Hierom kan worden uitgegaan van een activiteit die leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM_{10} van 1,2 µg/m^3 of minder. Er is vanuit het thema kwaliteit van de buitenlucht geen belemmering voor het toelaten van het initiatief.

5.9 Geluid

Voor de bescherming van gezondheid en milieu stelt het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere

gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). Bij ruimtelijke initiatieven kan een akoestisch onderzoek benodigd zijn met als doel het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld scholen of woningen). Geluidshinder kan voorkomen worden door het aanhouden van voldoende afstand tot de geluidsproducenten of door het treffen van andere maatregelen.

Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen (art. 3.21 Bkl) – ook op het moment dat er een maatschappelijk component bij komt kijken. Voor deze gebouwen gelden standaardwaarden en grenswaarden voor geluid, welke worden gemeten op de gevel van het gebouw (art. 3.23 Bkl).

Omgevingsgeluid op de locatie

Het pand ligt niet binnen de geluidaandachtsgebieden zoals deze zijn opgenomen in de kaart geluidsregister van het RIVM. Hierdoor zijn op deze locatie geen geluidsniveaus te verwachten die hoger zijn dan de standaardwaarden. Daarnaast ligt de planlocatie aan een relatief rustige gemeentelijke weg en is het relatief ver verwijderd van andere potentiële geluidsbronnen. Volgens de Atlas van de Leefomgeving ligt het omgevingsgeluid bij ongeveer 48 dB en daarmee binnen de acceptabele waarden.

Geluid veroorzaakt door de locatie

Op de planlocatie worden activiteiten georganiseerd voor en door de bewoners. Hierbij gaat het bijna louter om activiteiten die betrekking hebben op het onderhoud van de locatie, specifiek de tuin en het caviahuis.

Een in het oog springende activiteit is houtbewerking waarbij machines (houtklovers) worden gebruikt. Houtkloven wordt uitgevoerd op een vaste plek op het perceel, welke in de meest westelijke hoek wordt geplaatst. De machines worden verdekt neergezet en veroorzaken 87 dB(A) tot 92 dB(A) geluid, afhankelijk van het aantal dat tegelijk aan staat. Dit aantal is hooguit drie.



Er wordt gezorgd voor een kleine kapschuur met dichte achter- en zijwanden, laurierhagen rondom de werkplek en een stabiele, trilling dempende ondergrond. Op die manier worden de geluidsniveaus sterk gereduceerd. Uit een geluidsanalyse blijkt dat de geluidsniveaus als gevolg van het houtkloven beperkt blijven.

Conclusie

Voor wat betreft het thema geluid kan worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Hierbij gaat het onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoerindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten.

Het voorgenomen initiatief valt niet onder de gestelde milieubelastende activiteiten van hoofdstuk 3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Ten aanzien van geur kan worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Bodem

Voor het thema bodem zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud hiervan is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om te bepalen of het huidige of toekomstige gebruik van de bodem aansluit bij de kwaliteit van de aanwezige bodem. De bodemkwaliteit moet daarbij geschikt zijn voor de voorgenomen functie.

Het voorliggende plan betreft een gebruikswijziging van wonen naar maatschappelijk; de concrete invulling hiervan is wonen met een zorgcomponent. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die samenhangen met bodemingrepen. Verder is de locatie op basis van beschikbaar bronmateriaal niet verdacht op bodemverontreiniging. Hierom is de uitvoering van milieu-hygiënisch bodemonderzoek niet nodig.

5.12 Water (bescherming waterbelang)

Onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is aantonen op welke wijze het waterbelang wordt beschermd. Deze 'bescherming van het waterbelang' is ook bekend als de oude 'watertoets'. In deze paragraaf is de bescherming van het waterbelang in het voorliggende plan nader uitgewerkt.

5.12.1 Beleidskader

In deze paragraaf is het beleidskader v.w.b. water van verschillende overheidslagen toegelicht.

Europa: Kaderrichtlijn Water

Op Europees niveau is de omgang met water vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel van deze kaderrichtlijn is de verbetering van de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater in Europa, zowel op ecologisch als op chemisch gebied. De kaderrichtlijn bevat voor verschillende soorten oppervlaktewater doelstellingen, welke weer zijn vertaald naar ambities en maatregelen in verschillende plannen op stroomgebied-niveau.

Rijk: Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027

Vanuit het Rijk geldt voor de periode 2022 – 2027 het Nationaal Waterprogramma (NWP). Met een doorkijk naar het jaar 2050 wordt in het NWP uiteengezet hoe het Rijk de verschillende grote uitdagingen aan wil gaan voor wat betreft water. Denk hierbij aan klimaatverandering, bodemdaling, biodiversiteitsverlies en milieuverontreiniging, maar ook de grote onderhoudopgave aan infrastructuur, zoals bruggen en sluizen.

De watergerelateerde uitdagingen hebben een sterke samenhang met andere uitdagingen in de fysieke leefomgeving, waardoor een integrale aanpak hiervan noodzakelijk is.

Waterschap: verordening en digitale watertoets

Het waterschap heeft in de waterschapsverordening voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan bij bepaalde werkzaamheden, zoals het laten toenemen van de hoeveelheid verhard oppervlak op het perceel. Om te beoordelen of het plan de belangen van het waterschap raakt of dat het plan een nieuwe invloed heeft op het watersysteem, is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een belang van het waterschap of op een nieuwe invloed op het watersysteem.

5.12.2 Conclusie

Op basis van de toetsing van het beleid en het resultaat van de digitale watertoets kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op het thema water. Het plan raakt niet de belangen van het waterschap en heeft geen nieuwe invloed op het watersysteem. Er is geen noodzaak tot een verdere

beoordeling of aanvullend wateradvies. Ten aanzien van water kan zodoende worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Omgevingsveiligheid

5.13.1 Kader

Omgevingsveiligheid vertaalt zich in de volgende subthema's:

- Bescherming van personen in de omgeving van een risicovolle activiteit;
- Beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval veroorzaakt door een risicovolle activiteit.

Het wettelijk kader van het thema omgevingsveiligheid zijn de instructieregels uit paragraaf 5.1.2 van het Bkl. Daarnaast zijn specifieke activiteiten aangewezen als risicobronnen in bijlage VII Bkl. Dit zijn de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (milieubelastende activiteiten uit het Bal);
- Het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die in het Bal zijn opgenomen als milieubelastende activiteit;
- Windturbines die in het Bal zijn aangewezen als milieubelastende activiteit.

Er wordt gewerkt met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's (art. 5.12 t/m 5.15 Bkl). Deze aandachtsgebieden gelden van rechtswege en worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico door hier geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten. Ook worden er geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toegelaten. Een uitzondering hierop is mogelijk als er extra maatregelen worden genomen, bijvoorbeeld met voorschriftengebieden bij zeer kwetsbare gebouwen. Hierop zijn de bouwregels van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Daarnaast staan in artikel 4.74 van de POV de activiteiten benoemd waarvoor de provincie aanvullende regels heeft opgeteld. Deze afdeling gaat over de volgende milieubelastende activiteiten:

- Activiteiten als bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving voor zover het windturbines met een masthoogte groter dan 15 meter betreft;
- Activiteiten als bedoeld in artikel 3.50 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Activiteiten als bedoeld in Bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.13.2 Omgevingsveiligheid op de planlocatie

Op basis van het kaartmateriaal van de Atlas voor de Leefomgeving is geanalyseerd welke risicobronnen zich in de directe omgeving van het plan bevinden.

- Gevaarlijke stoffen: in de relatieve nabijheid van de planlocatie bevindt zich een tweetal propaangastanks. Deze staan echter op voldoende afstand, zodat ze geen direct risico vormen voor de planlocatie;
- Buisleidingen: ten noorden en ten zuiden van de planlocatie bevinden zich aardgasstations die zijn verbonden via buisleidingen. Deze stations en leidingen bevinden zich op voldoende afstand van de planlocatie;
- Basisnet: het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich op aanzienlijke afstand van de planlocatie;
- Kwetsbare gebouwen: het pand is niet aangewezen als kwetsbaar gebouw;
- Plaatsgebonden risico's: de meest nabije gebieden waarvan een plaatsgebonden risico is opgenomen (overeenkomstig met de eerdergenoemde buisleidingen) zijn gecategoriseerd als PR 10-8. Dit betekent dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeval als gevolg door gevaarlijke stoffen overeenkomt met één op de 100 miljoen per jaar;
- Aandachtsgebieden: de eerdergenoemde buisleidingen zijn aangemerkt als aandachtsgebied voor explosies. Ze liggen echter op ruime afstand van de planlocatie.

5.13.3 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor het plan. Het plan voldoet qua omgevingsveiligheid aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Trillingen

Trillingen kunnen voorkomen door de toevoeging van een milieubelastende activiteit die trillingen veroorzaakt, of door de toevoeging van een trillingsgevoelig gebouw. De grondslag van het thema trillingen landt in artikel 4.2 Ow, waarbij instructieregels zijn opgenomen in het Bkl. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels, maar moeten gemeenten zelf regels opstellen. De gemeente Westerwolde heeft deze regels opgenomen in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan.

Trillingen worden meestal veroorzaakt door spoorwegen of industriële activiteiten. Bij de plan locatie liggen de meest nabije spoorwegen en industriegebieden op geruime afstand. Hierdoor ontstaat geen trillingshinder door deze bronnen.

De planlocatie ligt daarnaast niet binnen het aardbevingsgebied, zoals vastgesteld door de provincie Groningen in de provinciale omgevingsverordening (art. 3.4).

Vanuit het thema trillingen kan ervan worden uitgegaan dat het plan voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Omgevingskwaliteit (welstand)

Plannen met vergunningsplichtige uiterlijke wijzigingen worden bijna altijd getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt in een vooroverleg of tijdens de vergunningenprocedure. Deze toetsing wordt uitgevoerd door de welstandscommissie aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota.

Bij het voorgenomen initiatief zijn geen bouwtechnische ingrepen voorzien die zorgen voor uiterlijke wijzigingen aan het pand op de locatie, anders dan normaal onderhoud. Hierdoor is er geen noodzaak om het plan te toetsen aan de redelijke eisen van welstand.

6. Financiële haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

SMD Westerwolde heeft geruime ervaring met woonzorgtrajecten en heeft in Blijham al enkele jaren een dergelijke voorziening gerealiseerd. Zij staat garant voor de economische uitvoerbaarheid van de voorbereidende werkzaamheden en voor de instandhouding van de nieuwe situatie.

6.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om gemaakte kosten voor initiatieven te verhalen. Dit gebeurt bij voorkeur met een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de activiteit en het bevoegd gezag, maar kan ook via de publiekrechtelijke weg geregeld worden. Het kostenverhaal is verplicht voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Welke dat zijn, is opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob).

Bij het voorliggende plan zijn geen kostenverhaalplichtige activiteiten voorzien. Hierom speelt het thema kostenverhaal geen rol in de afweging van de toelaatbaarheid van het plan.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit kader vindt in deze ruimtelijke onderbouwing een toets aan het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid plaats. Uit deze toetsing zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die ervan weerhouden om aan het voorgenomen initiatief mee te werken.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl en de instructieregels in de Provinciale verordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan. Uit deze toetsing blijkt dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden en eisen voortkomend uit diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de van toepassing zijnde beleidsdocumenten en met de gestelde voorwaarden/eisen voortkomend uit de milieu- en omgevingsaspecten. In het geval van het voorgenomen initiatief is dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.