

MEMO

Onderwerp	SMD Westerwolde B.V.; Ruimtelijke Onderbouwing Raadhuisstraat 8, Blijham
Voor	Gemeente Westerwolde
Geschreven door	5.1.2e
Gecontroleerd door	5.1.2e
Datum	vrijdag 23 augustus 2024
Kenmerk	000216-M001-V1.0
Status	Definitief
Versie	V1.0

Samenvatting | Deze ruimtelijke onderbouwing biedt een uitgebreide toelichting op de voorgenomen herontwikkeling van het pand aan de Raadhuisstraat 8 in Blijham. Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een dagbesteding (koffiehuys), een kantoor voor Buurtzorg en een begeleide woongroep. In het vigerende bestemmingsplan rust op het pand momenteel de functie 'gemengde doeleinden', wat het voorgenomen initiatief niet direct mogelijk maakt. Om het initiatief te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing onderzoekt diverse aspecten, zoals de invloed op verkeer, parkeren, milieu, geluid en de impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De conclusie is dat de voorgestelde herontwikkeling positief bijdraagt aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Blijham, zonder negatieve gevolgen voor de omgeving. Daarnaast wordt benadrukt dat de plannen in overeenstemming zijn met zowel lokale als provinciale en nationale beleidsdoelen. Het project heeft als doel om een positieve impuls te geven aan de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van Blijham door passende woonzorgvoorzieningen te bieden aan kwetsbare groepen binnen de gemeenschap.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Procedure.....	5
1.4	Leeswijzer.....	5
2.	Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.1.1	Ruimtelijke en functionele situatie.....	6
2.1.2	(Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan.....	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.2.1	Ontwikkeling.....	7
2.2.2	Strijdigheden omgevingsplan	10
3.	Participatie	11
3.1	Hoe was de voorbereiding	11
3.2	Wat vindt de omgeving?	11
3.3	Wat vinden de andere ketenpartners?	11
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Omgevingsvisie Provincie Groningen	13
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	Omgevingsvisie Gemeente Westerwolde	13
4.3.2	Woonvisie Gemeente Westerwolde 2019-2024.....	14
4.3.3	Visie Sociaal Domein 2019-2022	15
5.	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	16
5.1	M.e.r.-beoordeling.....	16
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
5.3	Duurzaamheid	17
5.4	Gezondheid	17
5.5	Verkeer en parkeren.....	17

5.6	Ecologie: soortenbescherming	17
5.7	Ecologie: gebiedsbescherming	18
5.8	Luchtkwaliteit	18
5.9	Geluid	19
5.10	Geur	19
5.11	Omgevingsveiligheid	20
5.12	Trilling	20
5.13	Omgevingskwaliteit (welstand)	20
5.14	Cultureel erfgoed	21
5.15	Bodem	21
5.16	Water	22
6.	Financiële haalbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Kostenverhaal	23
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

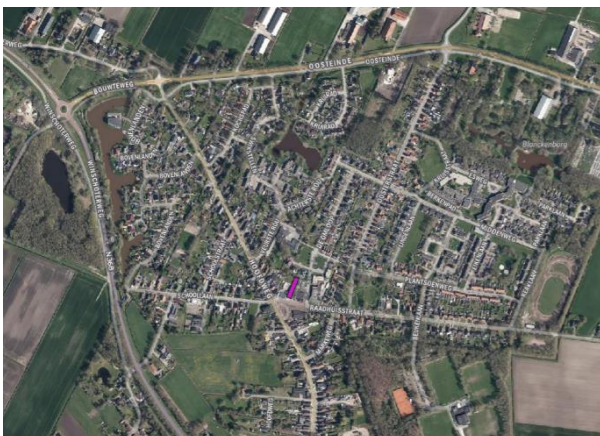
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld met het doel om de bestemmingswijziging van het pand gelegen aan de Raadhuistraat 8 in Blijham, binnen de gemeente Westerwolde, te motiveren en te onderbouwen. Dit document zal inzicht geven in de huidige situatie, de beoogde verandering en de redenen waarom deze wijziging wenselijk en passend is binnen de context van de lokale ruimtelijke ordening.

Het pand aan de Raadhuistraat 8 in Blijham heeft op dit moment een gemengde functie, waarin zowel winkelactiviteiten als wonen zijn toegestaan. Echter, zowel de winkelruimte op de begane grond als de woonruimte op de bovenliggende verdiepingen staan al geruime tijd leeg. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Blijham'¹ is de locatie aangemerkt voor 'gemengde doeleinden'. Dit betekent dat de huidige bestemming ruimte biedt voor verschillende functies, waaronder detailhandel, dienstverlening, en wonen.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het pand een begeleide woongroep met dagbesteding te realiseren. Deze nieuwe functie wijkt af van de huidige bestemming voor gemengde doeleinden. De beoogde begeleide woongroep zal bestaan uit een woonvoorziening voor personen die behoefte hebben aan begeleiding en een dagbesteding die bijdraagt aan hun dagelijkse structuur en ontwikkeling. Om dit voornemen te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het dorp Blijham, dat onderdeel is van de gemeente Westerwolde in de provincie Groningen, Nederland. Het pand bevindt zich aan de Raadhuistraat, een straat die centraal door het dorp loopt en verschillende belangrijke functies en voorzieningen verbindt. De Raadhuistraat is een belangrijke verkeersader binnen Blijham en heeft een gemengd karakter met zowel woningen als commerciële panden.



Figuur 1. Locatie van het initiatief in Blijham.



Figuur 2. Perceelgrenzen Raadhuistraat 8.

¹ 'Bestemmingsplan Blijham', vastgesteld op 04-06-2007.

Raadhuisstraat 8 is goed bereikbaar per auto en fiets. De straat is aangesloten op de hoofdwegen die Blijham verbinden met omliggende dorpen en steden. Parkeermogelijkheden zijn beschikbaar voor het pand op het plan, maar ook aan de achterzijde van de Spar, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid van het pand.

Het projectgebied heeft een balans tussen woon- en commerciële functies. De aanwezigheid van verschillende voorzieningen binnen loopafstand maakt het een aantrekkelijke locatie voor diverse doelgroepen, waaronder de toekomstige bewoners van de begeleide woongroep.

1.3 Procedure

De Gemeente Westerwolde heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen aan Raadhuisstaat 8 te Blijham. Echter, de plannen zijn strijdig met het bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning benodigd is. Wanneer plannen qua gebruik niet passend zijn binnen de huidige regels, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Een BOPA biedt de mogelijkheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor specifieke projecten of activiteiten. Deze procedure wordt gebruikt wanneer een initiatief niet past binnen de bestaande bestemmingsplannen, maar toch wenselijk is. Voor een BOPA is het vereist een ruimtelijke onderbouwing in te dienen, waaruit blijkt dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontstaat.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project en de omgeving. Hierin wordt de huidige situatie en het planologische kader beschreven. Ook wordt in dit hoofdstuk de gewenste toekomstige situatie beschreven met de bijbehorende strijdigheden met het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de participatie die heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 4 worden de plannen getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal, en gemeentelijk beleid. De gevolgen van het plan voor de fysieke leefomgeving worden in hoofdstuk 5 beschreven, waarna in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het plan volgt.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het pand aan de Raadhuisstraat 8 in Blijham is centraal gelegen in het dorp, binnen de gemeente Westerwolde. De Raadhuisstraat vormt een belangrijke verkeersader in Blijham, waar zowel woningen als commerciële panden aan gelegen zijn. De nabijheid van verschillende voorzieningen, zoals winkels, horecagelegenheden, en openbaar vervoer, draagt bij aan de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van deze locatie. Het pand is goed geïntegreerd in de bestaande infrastructuur, met gemakkelijke toegang tot omliggende wegen en parkeergelegenheden.

Momenteel heeft het pand een gemengde functie, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Blijham'. Het pand werd gebruikt voor commerciële activiteiten (een winkel) op de begane grond en woonruimte op de 1^e en 2^e verdieping. Echter, het pand staat al bijna twee jaar leeg, nadat de winkel in december 2022 werd gesloten. Ook het tegenovergelegen dorps huis staat al geruime tijd leeg. De leegstand van deze panden in het centrum leidt tot een negatieve uitstraling. Wanneer de leegstaande gebouwen in verval raken, zal dit leiden tot verpaupering van het centrum van Blijham.



Figuur 3. Voorgevel van het pand.



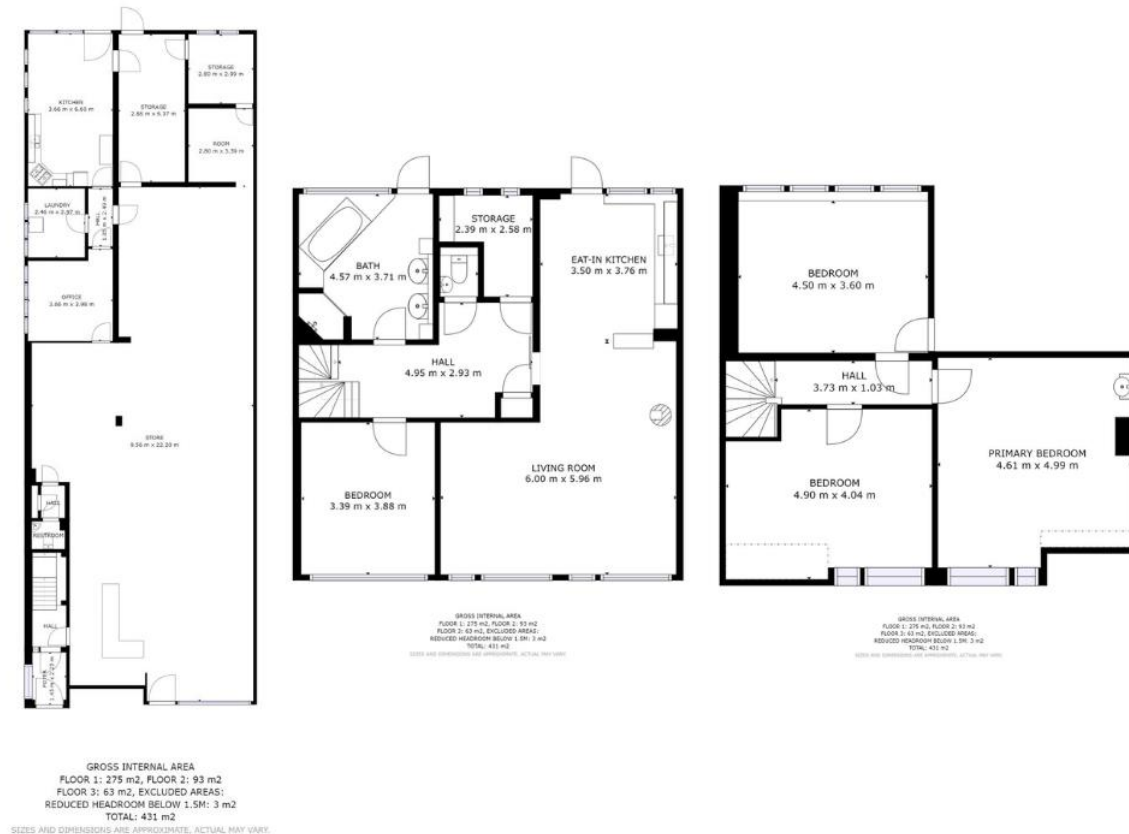
Figuur 4. Huidige invulling benedenverdieping.



Figuur 5. Locatie van het pand.



Figuur 6. Huidige invulling benedenverdieping.



Figuur 7. Plattegronden van de huidige situatie in het pand.

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Blijham'. In dit bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'gemengde doeleinden'. Deze bestemming heeft betrekking op centrumvoorzieningen rond het centrale plein in Blijham: het winkelcentrum en het dorps huis "Het Oude Wapen". De gronden met deze bestemming voorzien in winkels, voorzieningen, lichte vormen van horeca, dienstverlenende bedrijven/instellingen en lichte bedrijven (milieucategorieën 1 & 2). Ook wordt binnen de bestemming rekening gehouden met wonen, zoals deze in de vorm van bovenwoningen aanwezig is.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

De toekomstige ontwikkeling van het pand aan de Raadhuisstraat 8 in Blijham beoogt een afwijking van de huidige gemengde functie van winkel met wonen naar een gemengde functie van zorgwoningen met lichte horeca en dienstverlening. De initiatiefneemster wordt in haar werk als mentor/wettelijk vertegenwoordiger vaak

geconfronteerd met het tekort aan goede woon- en zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Het pand zal daarom worden omgevormd tot een begeleide woongroep met dagbesteding, gericht op het bieden van woonruimte en ondersteuning aan kwetsbare doelgroepen. In het initiatief zal zorg geboden worden aan cliënten met de volgende WLZ indicaties: 3VG, 4VG, 6VG, 1LG, 2LG, 3LG, 1GGZ en 2GGZ. Ondanks dat er opengestaan wordt voor cliënten met verschillende problematiek kan het voorkomen dat bepaald gedrag of bepaalde stoornissen niet passen binnen het zorgaanbod van het initiatief. Hiervoor hanteert de initiatiefneemster uitsluitingscriteria:

- Seksueel grensoverschrijdend gedrag waarbij de veiligheid van de cliënt en groepsgenoten niet gewaarborgd kunnen worden en waarbij continue toezicht nodig is.
- Ernstige acting-out gedrag waarbij onvrijwillige zorg nodig is.
- Ernstige psychiatrische stoornissen.
- Cliënten met een reclasseringsmaatregel en/of in aanraking met justitie (actueel).
- Middelen gebruik.
- Cliënten met een actieve verslaving.
- Cliënten met wegloupedrag.
- Niet begeleidbaar opstellen.
- Claimend gedrag waardoor 1-op-1 begeleiding noodzakelijk is.
- Niet alleen kunnen zijn in de woning.
- Cliënten die in de nacht meer nodig hebben dan achterwacht/hulpoproepsysteem.
- Minderjarigen.
- Ernstige lichamelijke beperkingen.
- Zintuigelijke beperking (doof, blind).
- Cliënten zonder dagbesteding.
- Actuele psychotische symptomen.

Potentiële cliënten die voldoen aan deze criteria, krijgen geen woonruimte in de woongroep aan Raadhuisstraat 8 aangewezen.

Door de ontwikkeling van de begeleide woongroep met dagbesteding worden kwetsbare groepen geïntegreerd in de buurt, wat de inclusiviteit en diversiteit van de regio bevordert. Daarnaast biedt de dagbesteding (het koffiehuis) mogelijkheden voor sociale interactie en recreatieve activiteiten voor zowel bewoners als andere inwoners van Blijham.

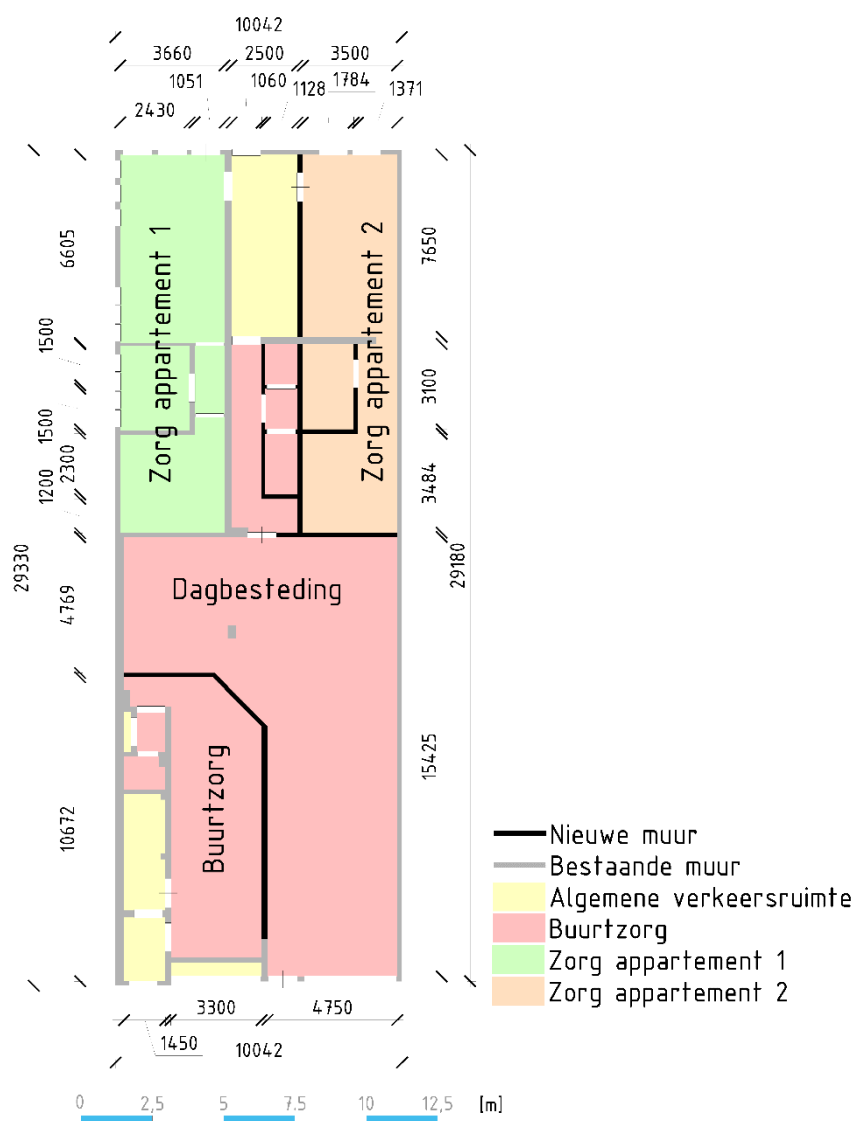
De plannen betreffen een interne verbouwing van de voormalige drogisterij tot 2 zorgappartementen, een dagbesteding (theehuis) en een kantoor voor Buurtzorg op de begane grond. De bestaande bovenwoning zal worden opgedeeld in 4 kamers waar 24-uurs zorg zal worden geboden. Op de 1^e en 2^e verdieping zijn geen bouwtechnische wijzigingen benodigd voor de plannen. Deze verdiepingen zullen enkel worden opgeknapt om de bewoning voor vier cliënten met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek mogelijk te maken.

Voor de plannen op de begane grond is het benodigd om de ruimtes op te splitsen met nieuw te realiseren muren (zie figuur 8). In de huidige winkelruimte zullen muren geplaatst worden om het kantoor voor Buurtzorg te realiseren. Op het moment heeft Buurtzorg geen eigen kantoor en zijn zij daardoor noodgedwongen aanwezig op de kantine van de plaatselijke schaatsvereniging. De realisatie van een kantoorruimte in het pand, biedt Buurtzorg een locatie waarin zij zichtbaar en bereikbaar zijn voor hun cliënten in Blijham.

Daarnaast zullen achterin het winkelpand enkele muren geplaatst worden om één van de zorgappartementen en toiletten voor bezoekers van het koffiehuis te realiseren. Voor het andere zorgappartement zijn geen bouwtechnische wijzigingen benodigd, deze ruimtes zullen enkel worden opgeknapt.

De ontwikkeling van de begane grond zal uiteindelijk leiden tot de volgende voorzieningen:

- Kantoor Buurtzorg (+ 40 m²): met aparte ingang vanuit het voorportaal. In dit kantoor zal ook een keukenblok gerealiseerd worden.
- Dagbesteding/koffiehuis (+ 120 m²): De dagbesteding in het pand zal voorzien worden in de vorm van een koffiehuis met kleine lunchkaart. Er zullen twee toiletten gerealiseerd worden voor bezoekers en cliënten van de dagbesteding.
- Zorgappartementen (totaal +- 100 m²): Beide zorgappartementen zullen voorzien worden van een woonkamer met open keuken, een badkamer met toilet en een aparte slaapkamer.



Figuur 8. Plattegrond van toekomstige situatie benedenverdieping.

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan

Het realiseren van de zorgwoningen, dagbesteding (inclusief lichte horeca) en kantoor is in strijd met Artikel 10 uit het vigerende bestemmingsplan 'Blijham'. In dit bestemmingsplan rust op het pand namelijk de bestemming 'gemengde doeleinden', waarbinnen detailhandel, dienstverlenende bedrijven, lichte bedrijven (binnen milieucategorie 1 en 2), sociaal-culturele voorzieningen en woningen (in de vorm van bovenwoningen) mogelijk zijn. Om het project toch mogelijk te maken, is gekozen om een procedure voor een omgevingsvergunning voor een BOPA te starten. Dit maakt het mogelijk om eenmalig af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning wordt de bestemming 'gemengde doeleinden' niet gewijzigd, maar wordt het project wel mogelijk gemaakt.

3. Participatie

Met de komst van de Omgevingswet is participatie belangrijker geworden bij het maken van ruimtelijke plannen. Participatie is het vroegtijdig betrekken van de burens of buurt bij het proces van besluitvorming over een project of activiteit. Voor het uitwerken van dit hoofdstuk en het bijgevoegde participatieverslag is gebruik gemaakt van de Participatiegids van de Gemeente Westerwolde².

3.1 Hoe was de voorbereiding

De initiatiefneemster heeft in een vroeg stadium belanghebbenden betrokken bij het proces. Dit was bedoeld om draagvlak te creëren, wederzijds begrip te bevorderen en de plannen te verbeteren. De voorbereidingen omvatten diverse vormen van participatie (informerende en raadplegende), wat heeft bijgedragen aan een transparant en open proces. De initiatiefneemster heeft allereerst bepaald voor wie het plan gevolgen zou hebben. Van deze belanghebbenden is een overzicht gemaakt en hierna is bepaald op welke manier elke belanghebbende geïnformeerd/geraadpleegd moest worden. Zo hebben er persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met directe omwonenden en ondernemers uit de buurt, maar zijn bewoners van Blijham geïnformeerd via Facebook. Meer informatie over dit proces is te vinden in het participatieverslag wat als bijlage in de omgevingsvergunningaanvraag is bijgevoegd.

3.2 Wat vindt de omgeving?

De meeste omwonenden en betrokkenen reageerden positief op de plannen. Zij konden niet wachten tot de uitvoering van het project en waren blij dat op deze manier de leegstand in het centrum van Blijham wordt aangepakt. Daarentegen baarde het project de eigenaar van de Spar supermarkt wel wat zorgen. Hij vreest voor concurrentie met het te realiseren koffiehuis. Hij is zelf namelijk van plan de 'Tosti Club' die nu in de supermarkt gevestigd is, uit te breiden. In het overleg is duidelijk gemaakt dat er enkel een kleine lunchkaart wordt aangeboden in het koffiehuis en dat de focus meer ligt op 'iets lekkers bij de koffie'. In het overleg is aangegeven dat zijn aangeleverde informatie meegenomen gaat worden in de planvorming en is uitgelegd dat het wenselijk is om samen op zoek te gaan naar een manier om elkaar te kunnen versterken in plaats van elkaar als concurrentie te zien. Uitgebreide informatie met betrekking tot de belanghebbenden en de gespreksvormen is te vinden in het participatieverslag wat als bijlage in de omgevingsvergunningaanvraag is bijgevoegd.

3.3 Wat vinden de andere ketenpartners?

Ketenpartners zoals Buurtzorg en andere betrokken organisaties waren eveneens betrokken tijdens het participatieproces. De samenwerking met Buurtzorg verliep soepel, en er was een positieve houding van verschillende stakeholders die uitgenodigd werden voor gesprekken en bijeenkomsten. Op basis van de positieve input van ketenpartners was het niet benodigd om wijzigingen door te voeren in de plannen. Uitgebreide informatie met betrekking tot de belanghebbenden en de gespreksvormen is te vinden in het participatieverslag wat als bijlage in de omgevingsvergunningaanvraag is bijgevoegd.

Conclusie | Het participatietraject voor het project aan de Raadhuisstraat 8 was goed voorbereid, en de omgeving en ketenpartners reageerden vrijwel allemaal positief. Alleen de zorgen van de Spar-eigenaar worden nader besproken om zo tot een gemeenschappelijke oplossing te komen.

² Participatiegids: bij ruimtelijke plannen onder de omgevingswet, Gemeente Westerwolde, d.d. 2 november 2022

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)³

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een strategisch beleidsdocument van de Nederlandse overheid dat de lange termijn visie 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.

De NOVI in relatie tot het initiatief

De voorgenomen ontwikkeling beoogt een transformatie van een winkel met woonhuis, naar een gemengde functie waarin een begeleide woongroep, dagbesteding, koffiehuis en kantoor voor Buurtzorg gevestigd zullen zijn. Dit sluit aan bij het NOVI-principe om functies te combineren en efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Wonen en zorg worden gecombineerd in één locatie, wat past bij de NOVI-doelstelling om multifunctionele ruimtes te creëren.

³ Nationale Omgevingsvisie, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, d.d. September 2020.

Binnen de NOVI is er een focus op het versterken van lokale gemeenschappen en het behoud van de regionale identiteit. De voorgenomen ontwikkeling zal doormiddel van de dagbesteding en het koffiehuis bijdragen aan de sociale samenhang binnen het dorp Blijham. Daarnaast zal het project ook bijdragen aan de inclusiviteit, doordat er een plek wordt geboden aan kwetsbare groepen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen⁴

Op 1 juni 2016 is de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld door Provinciale Staten. In de loop der jaren zijn hierin een aantal wijzigingen doorgevoerd. De laatste actualisatie (de geconsolideerde Omgevingsvisie) is vastgesteld op 17 november 2023. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving is hierin geformuleerd en geordend in de thema's: ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu.

De Omgevingsvisie Provincie Groningen in relatie tot het initiatief

De Omgevingsvisie legt de nadruk op het versterken van de leefbaarheid van steden en dorpen, waarbij rekening gehouden wordt met demografische veranderingen. Er is aandacht voor het behoud van voorzieningen, het verbeteren van de woonkwaliteit en het versterken van sociale cohesie in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Het voorgenomen initiatief draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid in Blijham door in te spelen op de behoeften van kwetsbare groepen. Dit sluit aan op de doelstelling van de Provincie om dorpen en steden leefbaar te houden, vooral in gebieden waar vergrijzing en bevolkingskrimp een rol spelen. Door middel van het realiseren van de dagbesteding en koffiehuis, helpt het initiatief bij het behouden en verbeteren van de sociale cohesie in Blijham. Daarnaast zal het initiatief bijdragen in een toename van de werkgelegenheid in Blijham. Zo zal er meer werkgelegenheid gecreëerd worden voor de 24-uurs zorg die geboden wordt in de woongroep, maar ook bij toeleveranciers (bijvoorbeeld schoonmaak- en hoveniersdiensten).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Westerwolde⁵

De omgevingsvisie geeft richting aan het omgevingsplan van Westerwolde, wat op dit moment in ontwikkeling is. De omgevingsvisie van de gemeente Westerwolde biedt een integrale benadering voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op lange termijn. Het document richt zich op het behoud en de versterking van de unieke kwaliteiten van het gebied, waaronder het landschappelijke en natuurlijke karakter, en streeft naar een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving.

⁴ Geconsolideerde Omgevingsvisie Provincie Groningen, d.d. 08-11-2023.

⁵ Omgevingsvisie Gemeente Westerwolde, d.d. december 2023.

De Omgevingsvisie Gemeente Westerwolde in relatie tot het initiatief

Het initiatief raakt met name de speerpunten 'leefbare en vitale kernen' en 'sterke kernen'. Leefbare en vitale kernen is een speerpunt wat zich focust op leefbaarheid, een veilige leefomgeving, een florerende economie en goede werkgelegenheid. Leefbaarheid wordt in dit document bepaald door enkele factoren, waarbij 'mee kunnen doen' en 'praktisch dagelijks functioneren' terugkomen in het te ontwikkelen initiatief. Deze factoren houden in dat, onder andere, laagdrempelige en toegankelijke ontmoetingsplekken, voldoende laagdrempelige en toegankelijke activiteiten in de buurt en dagbesteding een positief effect hebben op de leefbaarheid van een gebied. De ontwikkeling van de dagbesteding (het koffiehuis) sluit hierop aan.

Daarnaast staat in de omgevingsvisie beschreven dat de leefbaarheid in kernen en buurtschappen deels wordt bepaald door het voorzieningsniveau dat aanwezig is. In de huidige situatie kent het centrum van Blijham veel leegstand, wat leidt tot een lager voorzieningsniveau. Volgens de omgevingsvisie heeft dit dus een negatief effect op de leefbaarheid. De realisatie van het initiatief zal het voorzieningsniveau in het centrum van Blijham verhogen, met als gevolg een verhoging van de leefbaarheid en de werkgelegenheid.

4.3.2 Woonvisie Gemeente Westerwolde 2019-2024⁶

De woonvisie van de gemeente Westerwolde biedt een meerjarig kader voor de vernieuwing en verbetering van de woningmarkt en geeft richting aan de woonopgaven in de regio tot 2024, met een vooruitblik naar 2029. De visie schetst de toekomst van wonen in Westerwolde, gericht op het behouden en versterken van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het woongebied. Dit gebeurt binnen de kaders van regionale woningmarktonderzoeken en afspraken, met als doel een duurzame en kwalitatieve woonomgeving te waarborgen en, waar mogelijk, te vernieuwen.

In de woonvisie is het hoofdspeerpunt: *"iedereen die wil wonen in Westerwolde moet daar ook kunnen wonen!"*. Naast aandacht voor nieuwe woningen is het vooral belangrijk om veel aandacht te schenken aan de bestaande woningvoorraad en de samenhang met de verschillende opgaven die op de woningmarkt van Westerwolde afkomen. Er wordt in de woonvisie op vijf speerpunten gefocust:

- Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en vernieuwing.
- Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad.
- Verbeteren van de particuliere voorraad.
- Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

De woonvisie in relatie tot het initiatief

Het project aan de Raadhuisstraat 8 draagt bij aan de versterking van de lokale structuur door het herbestemmen van een leegstaand pand naar een begeleide woongroep. Dit sluit aan bij de visie om op strategische plekken, zoals in centrale gebieden, nieuwe functies toe te voegen die de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. In de woonvisie wordt namelijk gesteld dat het opknappen van potentiële 'rotte kiezels' of leegstaande panden, zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Bovendien speelt het project in op de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woonvormen en zorgwoningen, wat in lijn is met de gemeentelijke strategie om zorgbehoevenden binnen de bestaande woningvoorraad te huisvesten en nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woonzorginitiatieven te faciliteren.

⁶ Woonvisie Westerwolde 2019-2024, d.d. 19-10-2024

4.3.3 Visie Sociaal Domein 2019-2022⁷

Die Visie Sociaal Domein biedt hoofdlijnen voor de verdere uitwerking van één verordening voor het hele sociaal domein (in 2024). De gemeente Westerwolde wil een samenleving creëren waarin iedereen mee kan doen en zich gewaardeerd voelt. De focus ligt op preventie, zelfredzaamheid, en participatie van burgers, met aandacht voor maatwerk en samenwerking met partners in de zorg en welzijnssector.

Wegens het ontbreken van een vastgestelde Verordening Sociaal Domein, zal het initiatief besproken worden in relatie tot de Visie Sociaal Domein.

De Visie Sociaal Domein in relatie tot het initiatief

Het initiatief sluit nauw aan bij de "Visie Sociaal Domein" van de gemeente Westerwolde. Deze visie legt sterk de nadruk op het bevorderen van inclusie, zelfredzaamheid en participatie van alle inwoners, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen.

Het realiseren van een begeleide woongroep met dagbesteding is in lijn met de gemeentelijke doelstellingen om zorgbehoevende inwoners te ondersteunen in een passende woonomgeving. Het project biedt een woonoplossing die bijdraagt aan de zelfredzaamheid en het welzijn van de bewoners, en sluit daarmee aan bij de beleidsprioriteiten van de gemeente om goede zorginitiatieven te faciliteren. Daarnaast draagt het project bij aan het bieden van een veilige en ondersteunende omgeving.

Het project past dus binnen het kader van de sociale infrastructuur die de gemeente wil versterken, en bevordert een inclusieve samenleving waarin iedereen mee kan doen.

Conclusie | Het initiatief sluit goed aan bij de beleidskaders en visies op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief geconstateerd.

⁷ Visie Sociaal Domein 2019-2022, Gemeente Westerwolde, d.d. 2019.

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Ruimtelijke initiatieven kunnen de omgeving beïnvloeden, maar ook de omgeving zelf, zowel zichtbaar als onzichtbaar. Dit kan van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van deze initiatieven. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren besproken, waarbij voor elke factor wordt beoordeeld hoe deze het plan kan beïnvloeden.

5.1 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.

In bijlage V van het Ob staat onder nummer J11 benoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging, of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. De concrete omstandigheden van een project bepalen vervolgens of het gaat om een stedelijk ontwikkelingsproject.

In het geval van het voorgenomen initiatief is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een ingrijpende (her)ontwikkeling die tot meer urbanisering (ruimtebeslag) of versterking (uitbreiding bebouwd oppervlak) leidt. Het voorgenomen initiatief is dus niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De Laddertoets is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste stap in deze toets is het bepalen of een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Hierbij wordt vaak naar jurisprudentie gekeken, waaruit blijkt dat niet elke ontwikkeling onder deze categorie valt. Of een project als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien, hangt af van de aard en omvang van de ontwikkeling in verhouding tot de bestaande omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat als enkel sprake is van een planologische functiewijzigingen, er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). In het geval van dit initiatief gaat het niet om een functiewijziging van zodanige aard en omvang (het pand betreft 431 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo), dus onder de grens van 500 m2 bvo), waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen.

Met betrekking tot duurzaamheid zullen er geen verandering doorgevoerd worden bij de realisatie van het initiatief. Het pand beschikt op het moment al over zonnepanelen op het dak, deze zullen in functie blijven.

5.4 Gezondheid

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid. Een omgevingsvergunning kan dus ook geweigerd worden wanneer deze kan leiden tot ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

De realisatie van het initiatief zal geen negatieve gezondheidseffecten met zich meebrengen (in termen van bijvoorbeeld geluidshinder of luchtverontreiniging). Daarnaast is het pand gelegen in een woonwijk (en dus niet naast bijvoorbeeld een industrieterrein of veehouderij), waardoor toekomstige bewoners van het initiatief ook geen negatieve gezondheidseffecten ervaren.

5.5 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen brengen meestal een toename van verkeersbewegingen en een grotere behoefte aan parkeerruimte met zich mee. Het uitgangspunt is echter dat deze nieuwe functies geen onevenredige extra hinder mogen veroorzaken voor de bestaande functies in de omgeving. De uitgevoerde berekeningen met betrekking tot de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte zijn allen op basis van de meest recente CROW publicatie van 19 juni 2024.

Parkeerbehoefte

De beoordeling van het initiatief op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. De uitgevoerde berekeningen zijn te vinden in de parkeerbalans die is bijgevoegd bij de omgevingsvergunningaanvraag. In deze parkeerbalans wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeervoorzieningen rondom het pand aan Raadhuisstraat 8 te vinden zijn, waardoor de realisatie van het initiatief niet zal leiden tot een tekort aan parkeergelegenheid.

Verkeersintensiteit

Voorheen was er in het pand een winkel, maar ook een woning en kantoor aanwezig. In de voorgenomen situatie zal de winkelruimte vervangen worden door dagbesteding (het koffiehuis), wat niet tot grote verschillen in de verkeersintensiteit zal leiden. Daarnaast zijn er diverse ontsluitingswegen rondom het pand aanwezig, die voor goede doorstroming van het verkeer leiden.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde Beschermde SoortenIndicator (BeSI) kan gesteld worden dat er mogelijk enkele aanwezige vogelsoorten en zoogdieren zich rondom het pand bevinden. De verbouwing van het pand zal enkel aan de binnenkant plaatsvinden, waardoor voorkomen wordt dat nesten worden weggehaald of beschadigd.

Het is bij de planning van de werkzaamheden benodigd om rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Deze periodes zijn vermeld in de uitkomst van BeSI.

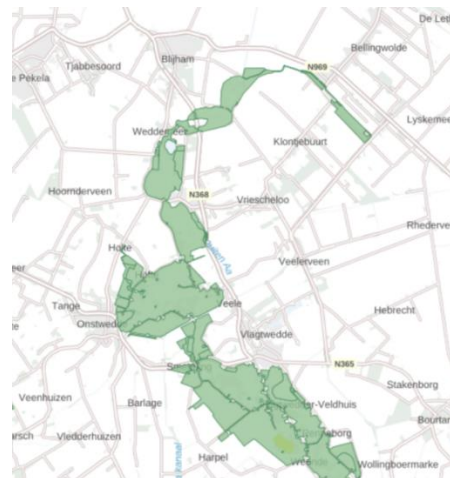
5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op aanzienlijke afstand (namelijk 11 kilometer) van het Natura 2000-gebied 'Lieftingsbroek'. De locatie van het Natura 2000-gebied ten opzichte van het voorgenomen initiatief is te zien in afbeelding... . Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied bevinden zich bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand, de inrichting van het tussenliggende gebied, en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid of verlichting worden uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur, is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Voor ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Provincies zijn verantwoordelijk voor de afbakening, ontwikkeling en bescherming van het NNN. Op ongeveer 1,5 kilometer ten zuidoosten van Blijham (afbeelding ...) ligt een NNN-gebied, maar het plangebied valt hierbuiten. Daarom is verder onderzoek naar gebiedsbescherming binnen het NNN niet noodzakelijk.



Figuur 9. Locatie van het pand ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied.



Figuur 10. Locatie natuurgebieden NNN.

5.8 Luchtkwaliteit

Regels met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Wanneer een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen verleend worden als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden. Echter is onderzoek niet nodig als de activiteit 'niet in betekende 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 deels geschaard worden onder de genoemde standaardactiviteiten. Qua aantal woningen blijft het voorgenomen initiatief ruimschoots onder de drempelnorm van 1.500 woningen en ook qua kantoorruimte blijft het initiatief ruim onder de drempelnorm van 100.000 m².

Gezien het feit dat het voorgenomen initiatief niet geheel onder de genoemde standaardactiviteiten geplaatst kan worden (met name de dagbesteding/koffiehuis), is ook een berekening met de nibm-tool uitgevoerd. Deze uitkomst is te zien in onderstaande afbeelding. Uit deze berekening blijkt ook dat het realiseren van het initiatief ruimschoots onder de grens voor 'niet in betekende mate' van 1,2 µg/m³ blijft. Er blijkt dus geen belemmering voor het toelaten van het initiatief te zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	13
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11. Uitslag nibm-tool.

5.9 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu, stelt het Besluit Kwaliteit Leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en 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 ten opzichte van geluidsproducenten (wegen, spoorwegen, etc.) of door het treffen van andere maatregelen.

Het plangebied is gelegen in een 30 km/uur zone, waardoor de omliggende wegen geen wettelijke geluidszone kennen. Er is hierdoor geen akoestisch onderzoek benodigd.

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 de lichte horeca die gerealiseerd zal worden in het pand, kan gesteld worden dat hier geen frituur (of iets soortgelijks) geïnstalleerd zal worden. Er zal geen geurhinder optreden.

5.11 Omgevingsveiligheid

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. In Atlas Leefomgeving is te zien dat er geen plaatsgebonden risico aanwezig is op de locatie van het plangebied. Verder onderzoek is dus niet benodigd.

Groepsrisico

Bij groepsrisico is er sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). 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. De aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Net zoals bij het plaatsgebonden risico, is in Atlas Leefomgeving te zien dat er het plangebied niet in een aandachtsgebied gelegen is. Er is dus geen verder onderzoek benodigd.

5.12 Trilling

Trillingen van bedrijven of spoorwegen hebben invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Deze leefomgeving heeft gevolgen voor de gezondheid van mensen, zowel positief als negatief. De regels voor trillingen in de bruidsschat omgevingsplan gelden voor de milieubelastende activiteiten. Zoals eerder besproken in paragraaf 5.10, betreft het voorgenomen initiatief geen milieubelastende activiteit. In dit opzicht is verder onderzoek dus niet benodigd. Daarnaast betreft het pand wel een trillinggevoelig gebouw, maar is deze niet in de buurt gelegen van bijvoorbeeld spoorwegen of een industrieterrein. Er is dus geen verder onderzoek benodigd.

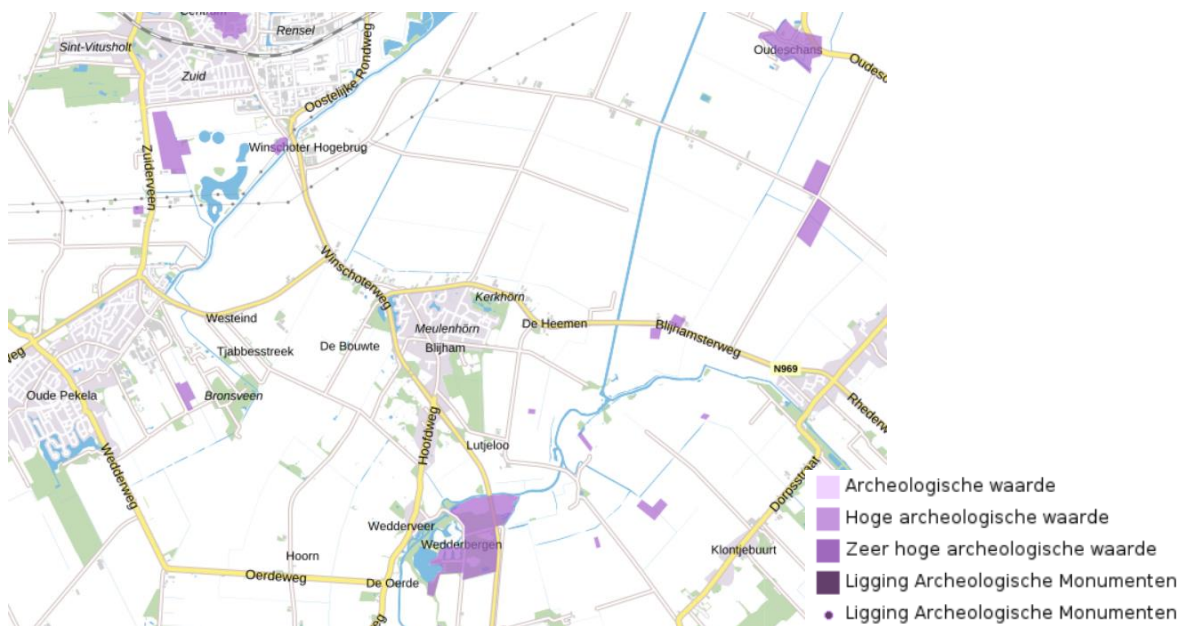
5.13 Omgevingskwaliteit (welstand)

In de welstandsnota van de gemeente zijn regels te vinden waarmee bouwwerken worden beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. Iedere bouwaanvraag wordt dus getoetst op "redelijke eisen van welstand" door de plaatselijke welstandscommissie. Echter gaat het in het geval van het voorgenomen initiatief niet om het bouwen van een bouwwerk. Wel zal de voorgevel van het pand enigszins aangepast (en opgeknapt) worden. Alvorens deze werkzaamheden van start gaan, zullen de plannen getoetst worden aan de welstandsnota van de Gemeente Westerwolde.

5.14 Cultureel erfgoed

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden beschreven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd. Daarnaast moet worden aangegeven hoe het noodzakelijke archeologisch onderzoek is uitgevoerd en welke resultaten zijn verkregen. Eventuele onderzoeksrapporten dienen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) kunnen de archeologische waarden en de ligging van archeologische monumenten bepaald worden. In onderstaande uitsnede van de AMK, is te zien dat het plangebied niet in een gebied ligt waar een archeologische waarde op zit. Archeologisch is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast rust op het gebied ook geen cultuurhistorische dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 12. Kaart met locaties met archeologische waarden en locaties van archeologische monumenten.

5.15 Bodem

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 voorgenomen initiatief betreft een functiewijziging van een winkel-/woonpand naar een maatschappelijk/woonpand. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en daarmee samenhangende bodemingrepen plaats. Verder is de locatie volgens het Bodemloket.nl niet verdacht op bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit is niet van invloed op het initiatief en andersom. Uitvoering van milieu hygiënisch bodemonderzoek is niet nodig.

5.16 Water

Ruimtelijke initiatieven kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. In het omgevingsplan van de gemeente zijn regels opgenomen om de waterbelangen te borgen bij ruimtelijke initiatieven.

Uit de digitale watertoets is naar voren gekomen dat er geen waterschaps-belang is voor een procedure, aangezien het uitsluitend een functiewijziging betreft. Nader overleg met het waterschap Hunze en Aa's is niet noodzakelijk.

Conclusie | De gevolgen van het initiatief zijn getoetst aan de gestelde voorwaarden/eisen voorkomend uit milieu- en omgevingsaspecten. Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief gevonden en het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden/eisen. Verder onderzoek met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten is niet benodigd.

6. Financiële haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

6.2 Kostenverhaal

Het voorgenomen initiatief valt niet onder de activiteiten die kostenverhaal plichtig zijn.

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 hoofdstuk 4 van 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 de functiewijziging 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 hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan. Uit deze toetsing blijkt dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden/eisen voortkomend uit de 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1