

TAM-Omgevingsplan

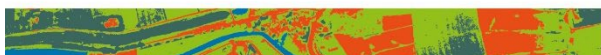
Westerwolde,

Venneweg 15

vastgesteld

NL.IMRO.1950.TO2509-vs01

Datum: 13 augustus 2025



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering	5
1.3 Procedure.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Planvoornemen	7
2.1 Bestaande activiteiten	7
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie	7
2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan	7
2.2 Beoogde activiteiten.....	10
3. Gemeentelijk beleid.....	11
3.1 Omgevingsvisie	11
3.2 Woonvisie 2025-2029	11
3.3 Welstandsnota.....	11
4. Regelanalyse en beleid.....	12
4.1 Rijksbeleid en instructieregels	12
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	12
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving	12
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2 Provinciaal beleid en instructieregels	13
4.3 Bruidsschat	16
5. Hoe gaan we het regelen	17
6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving	19
6.1 M.e.r.-beoordeling	19
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
6.3 Duurzaamheid	20
6.4 Gezondheid	20
6.5 Verkeer en parkeren	21
6.6 Ecologie: soortenbescherming	21
6.7.1 Natura 2000-gebieden	22

6.7.2	Natuurnetwerk Nederland.....	22
6.7.3	Houtopstanden	22
6.7.4	Stikstof	23
6.8	Luchtkwaliteit	23
6.9	Geluid	24
6.10	Geur.....	24
6.11	Omgevingsveiligheid.....	25
6.12	Omgevingskwaliteit (welstand).....	27
6.13	Cultureel erfgoed	27
6.14	Bodem	27
6.15	Water.....	28
7.	Uitvoering	31
8.	Toezicht en handhaving	31
9.	Kostenverhaal	31
10.	Participatie en keten	32
11.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	32
	Bijlagen motivering.....	33
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek.....	34
Bijlage 2	Wateradvies.....	35
Bijlage 3	Afstemmingsreactie provincie Groningen	36
	R E G E L S.....	37
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1	Begripsbepalingen	39
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen.....	39
Artikel 3	Toepassingsbereik	40
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	40
Artikel 5	Aanvraagvereisten	41
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod.....	41
	Hoofdstuk 2 Functies	42
Artikel 7	Agrarisch – 1	42
Artikel 8	Wonen	45
Artikel 9	Waarde - Archeologie 6	50
	Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten	53
Artikel 10	Overige regels	53
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	54

Artikel 11	Overgangsrecht.....	54
Artikel 12	Slotregel	54
Bijlage 1	lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen	55

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Venneweg 15 te Vlagtwedde is momenteel voorzien van de functie “Agrarisch – 1”. Inmiddels wordt het perceel niet meer voor de agrarische functie gebruikt, maar alleen nog voor de woonfunctie. De eigenaren wensen het feitelijke gebruik in overeenstemming te brengen met de planologische functie. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

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

1.2 Situering

Het perceel is gelegen aan de Venneweg 15 te Vlagtwedde (kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie L, nummer 1973) en heeft een oppervlakte van 9.630 m².



Figuur 1: afbeelding kadastraal perceel Venneweg 15 Vlagtwedde

Als gevolg van deze planwijziging zal een deel hiervan de woonfunctie verkrijgen. Het gaat om ongeveer 9.630 m² zoals op de verbeelding behorend bij dit plan weergegeven.

1.3 Procedure

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het plangebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Het relevante beleid van de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden. Hoofdstuk 5 gaat in op de inhoud en op de technische aspecten van de regels van het plan. Hoofdstuk 6 bespreekt de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op toezicht en handhaving. Vervolgens gaat hoofdstuk 9 in op het kostenverhaal. Tenslotte wordt in hoofdstuk 10 verslag gedaan van de door initiatiefnemer verrichtte participatie.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande activiteiten

2.1.1 *Ruimtelijke en functionele situatie*

Het plangebied betreft in de huidige situatie een agrarisch perceel in het buitengebied van Vlagtwedde. De Venneweg is een straat met verspreid liggende bebouwing, veelal voormalige boerderijen die thans een woonfunctie hebben. Daarnaast enkele recreatieve functies zoals een vakantieboerderij en een camping.



Figuur 2 luchtfoto perceel Venneweg 15

2.1.2 *(Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan*

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

1. bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, van de voormalige gemeente Vlagtwedde. Dit is vastgesteld op 22 maart 2016.



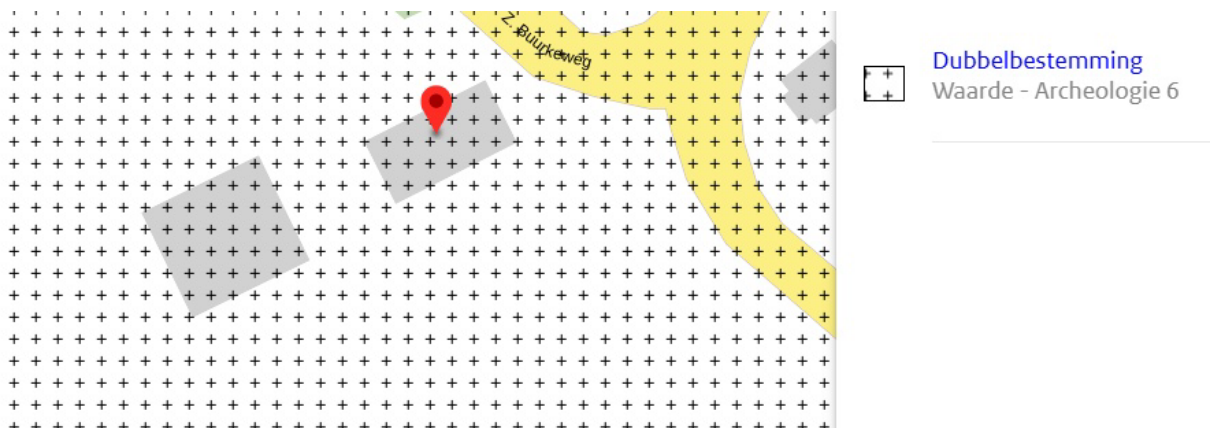
Figuur 3: Uitsnede omgevingsplan (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch-1”. Het plangebied mag volgens de huidige mogelijkheden worden gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel'. Ook is het perceel voorzien van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding-streekeigen”. Deze aanduiding is bedoeld voor het in stand houden van de kenmerken van de bebouwing met een streekeigen architectuur-/bouwstijl waaronder die van de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken.

2. Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020, vastgesteld op 16 december 2020. Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de agrarische bestemmingen binnen de gemeente Westerwolde. Kort gezegd verbiedt dit bestemmingsplan:
 - a. De vestiging en uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten, indien de vestiging of uitbreiding ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting;
 - b. Het uitbreiden van het aantal geiten alsmede de omschakeling naar een geitenhouderij indien de uitbreiding of omschakeling ziet op het houden van tenminste 10 geiten per inrichting.

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

3. Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde. Vastgesteld op 2 november 2022. Dit bestemmingsplan beoogt om te voorzien in de aanleg en in de instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terreinen, bij woningen en bij overige functies. Basis hiervoor zijn de parkeernormen van het CROW, zoals vastgelegd in publicatie 381. Deze gaat in het buitengebied uit van een minimaal aantal parkeerplaatsen van 1,7 per vrijstaande woning en een maximum aantal van 2,5. Het perceel heeft voldoende grootte om het maximale aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
4. Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering. Vastgesteld op 27 maart 2024. Dit bestemmingsplan geeft regels inzake het splitsen van woningen en voor het verkameren van woningen. In onderhavig geval is dit (nog) niet aan de orde. Daarom wordt er in deze motivering niet verder op ingegaan.
5. Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde. Vastgesteld op 5 juni 2024. Dit bestemmingsplan beoogt de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de gemeente te beschermen. Voor het plangebied geldt de “Waarde-Archeologie 6”. In dit geval is er alleen sprake van een functiewijziging en zijn er geen bouwplannen. Daarom is deze beoogde functiewijziging in overeenstemming met het facetbestemmingsplan.



Figuur 4 verbeelding facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde thv het plangebied

Op de verbeelding en in de regels van onderhavig deelomgevingsplan wordt de genoemde archeologische waarde opgenomen.

6. Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde.
Hierbinnen heeft het perceel de aanduiding “overige zone- karakteristiek”. In de regels van het plan is een verbod opgenomen om het pand zonder omgevingsvergunning te slopen. Alleen als aan voorwaarden in de genoemde regel wordt voldaan mag het karakteristieke pand worden gesloopt.

2.2 Beoogde activiteiten

Initiatiefnemer is van plan om het plangebied te gebruiken voor de woonfunctie. De gronden van het plangebied zijn nu bestemd voor agrarisch gebruik met bebouwing. Gebruik van de gronden voor de woonfunctie is in strijd met de vigerende regels. Gelet op de omringende bebouwing, voornamelijk bestaande uit woningen die meestal in het verleden een agrarische functie hebben gehad, is de woonfunctie passend binnen de directe omgeving.

Voorliggende motivering toont aan dat er geen bezwaren zijn om het perceel, kadastraal bekend Vlagtwedde, sectie L, nr. 1973 gedeeltelijk, aan te wenden voor de woonfunctie.

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Omgevingsvisie

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

3.2 Woonvisie 2025-2029

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

In de visie, pagina 33, wordt onderkend dat (voormalige) boerderijen tot de kwetsbare woningvoorraad kunnen behoren. De gemeente ziet dan ook graag dat deze boerderijen tot 'burgerwoningen' worden getransformeerd en biedt daarvoor ook de ruimte in de woonvisie.

Conclusie woonvisie 2025-2029

In dit geval is er sprake van een transformatie van een agrarische functie naar de woonfunctie. Dit is in overeenstemming met de woonvisie 2025-2029.

3.3 Welstandsnota

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

4. Regelanalyse en beleid

4.1 Rijksbeleid en instructieregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Dit is in overeenstemming met de bovengenoemde prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

1. Regels die in acht moeten worden genomen;

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

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

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

4.2 Provinciaal beleid en instructieregels

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn

de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Deze visie is geactualiseerd in 2021 en in 2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

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

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening Groningen, laatstelijk gewijzigd op 23 november 2024, zijn regels opgenomen om het beleid van de provincie juridisch te waarborgen. Met betrekking tot onderhavig werkingsgebied zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Groningen van belang:

1. Artikel 3.16 Instructieregel gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied.

Het artikel luidt:

1.

Kenmerken en kaartgegevens tonen

Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:

- a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
- c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;
- d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
- e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.

Ad a: In de regels is opgenomen dat alleen het hoofdgebouw voor de woonfunctie mag worden gebruikt;

Ad b: Dit plan is alleen bedoeld om de huidige agrarische functie te wijzigen naar de woonfunctie. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf.

Ad c: Bij de regels is een bijlage opgenomen waarin de, binnen de woonfunctie passende, bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Voorts zijn in het artikel van de woonfunctie voorwaarden opgenomen ten aanzien van het gebruik van het erf voor deze activiteiten.

Ad d: Hiertoe zijn in artikel 12 van de regels van dit plan voorschriften opgenomen.

Ad e: In artikel 8.5 zijn voorwaarden ten aanzien van de uitoefening van detailhandel opgenomen. In principe is detailhandel niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden.

2. Artikel 3.78 Instructieregel aandachtsgebieden stilte en duisternis.

Dit artikel strekt ertoe dat binnen het plangebied rekening wordt gehouden met stilte en duisternis.

Dit plan beoogt alleen een functiewijziging mogelijk te maken. Er worden buiten geen lichtelementen geplaatst en ook wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt dat lawaai kan veroorzaken. Derhalve is het plan in overeenstemming met artikel 3.78.

3. Artikel 3.127 Instructieregel leefgebieden akkervogels.

Dit artikel beoogt te 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.

Gelet op de functiewijziging naar wonen en daarmee het beëindigen van de agrarische activiteiten zal dit gunstige gevolgen hebben voor de akkervogels.

De functiewijziging is op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend.

4.3 Bruidsschat

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

5. Hoe gaan we het regelen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke activiteiten. Dit is van belang in verband met de mogelijkheid om voor alle activiteiten een gerichte motivering te kunnen opvragen.

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is vooralsnog toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

5.1 Uitwerking in de regels

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. In de huidige situatie is een burgerwoning niet toegestaan op deze locatie op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Westerwolde zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015'. Daarom moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22j van het omgevingsplan.

5.2 Welke activiteiten worden toegestaan en waar

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten.

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan.

Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels.

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw, gebruiks- en functieregels in die gelden voor het gehele plangebied.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht.

In TAM-omgevingsplannen zijn bepalingen opgenomen voor het overgangsrecht. Een bestaande functie, agrarisch, wordt namelijk wegbestemd. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande agrarische functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Bijlagen bij de regels:

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan is er 1 bijlage opgenomen bij de regels die betrekking heeft op de toegestane beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij de functie 'wonen'.

Verbeelding.

De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

5.3 Activiteiten toestaan of uitsluiten

Binnen de woonfunctie mogen eveneens, onder voorwaarden zoals in de regels omschreven, de volgende functies worden uitgeoefend:

- mantelzorg
- logiesverstrekking
- een aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels.

6. Gevolgen voor fysieke leefomgeving

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

6.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Toetsing

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

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

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt

rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Zie voor de onderbouwing paragraaf 4.1.4 van deze motivering. Hierin is getoetst dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.3 Duurzaamheid

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

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

Toetsing

Doordat een voormalige boerderij nu wordt gebruikt als ‘burgerwoning’ is er sprake van duurzaam gebruik van een bestaand gebouw. Hiervoor hoeven geen nieuwe materialen te worden aangewend. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Gezondheid

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

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

Toetsing

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

Uit de overige paragrafen in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

6.5 Verkeer en parkeren

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

Toetsing verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Door de functiewijziging zal er geen landbouwverkeer meer naar dit perceel gaan. Dit heeft positieve effecten op de verkeersstromen en op de verkeersveiligheid.

Toetsing parkeren

Op basis van de CROW-rekentool geldt voor dit gebied de norm “niet-stedelijk, buitengebied”. Dit betekent dat per vrijstaande woning tussen de 1,7 en 2,5 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de maximale parkeernormering.

6.6 Ecologie: soortenbescherming

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 Bkl.

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

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

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

Zorgplicht

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

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

6.7 Ecologie: Gebiedsbescherming

6.7.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ± 2 kilometer van het plangebied. Het betreft Natura 2000-gebied Liefthinghsbroek.

In het kader van Natura 2000 zijn voor elk landschapstype zogenaamde 'kernopgaven' geformuleerd. De kernopgaven moeten leiden tot een duurzame bescherming van gebieden en een gunstige staat van instandhouding van specifieke habitattypen en soorten.

Op basis van de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten.

6.7.2 Natuurnetwerk Nederland

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

6.7.3 Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtopstand wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen die binnen de 'bebouwingscontour houtkap' valt, kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

6.7.4 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Toetsing

In dit geval is er sprake van een functieverandering van agrarisch naar wonen. Hierdoor zullen er geen landbouwverkeer en andere landbouwactiviteiten in het plangebied plaatsvinden. Per saldo zal dit leiden tot een daling van de stikstofuitstoot. Er is voor voorliggend omgevingsplan geen vergunning nodig.

6.8 Luchtkwaliteit

Als een omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit *niet in betekenende mate* bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

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

‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen’.

In dit geval is er sprake van één woning met één ontsluitingsweg. Dit blijft dus ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.9 Geluid

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

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

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

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat ter plaatse van het plangebied een geluidsniveau van 51 dB, ten gevolge van het wegverkeer, aanwezig is. Aangezien de maximum snelheid ter plaatse van het plangebied 50 km/u bedraagt mag hier 4 dB vanaf worden getrokken. Hierbij blijft het geluidsniveau beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

6.10 Geur

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

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het

Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

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

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

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

Toetsing

Dit plan maakt geen inrichtingen mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van ongeveer 230 meter vanaf de planlocatie. Het gaat niet om een intensieve veehouderij. Bovendien wordt dit bedrijf al beperkt door dichterbij gelegen woningen.

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

6.11 Omgevingsveiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan

rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

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

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

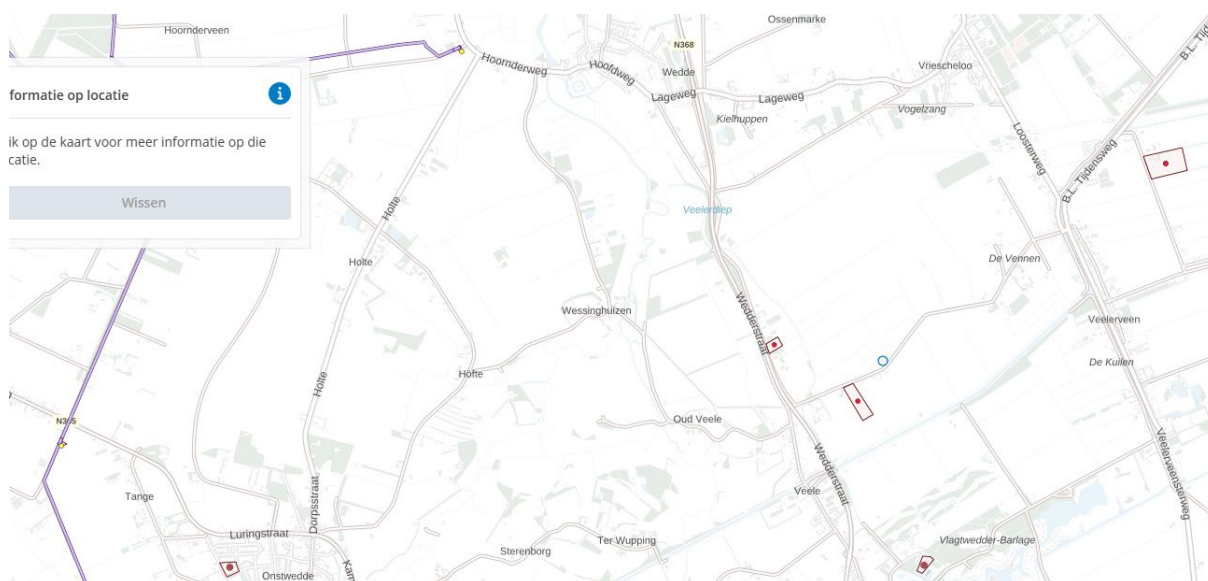
Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving is gebleken dat zich geen risicovolle inrichtingen/activiteiten, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied bevinden.



Figuur 5 Uitsnede Risicokaart ter hoogte van Venneweg 15 Vlagtwedde

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.12 Omgevingskwaliteit (welstand)

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Toetsing

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

6.13 Cultureel erfgoed

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven is het pand aangeduid als een karakteristiek pand. Omdat dit omgevingsplan niet uitgaat van een wijziging van de bebouwing zal deze karakteristiek in stand blijven. Voor het overige is er geen beschermingswaardig cultureel erfgoed in het plangebied aanwezig.

6.14 Bodem

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Om na te gaan of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie heeft Asmaa B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd op 23 april 2025, projectcode 11530. De conclusies van het onderzoek luiden: “Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond”.

Het aspect bodem is derhalve geen belemmering voor het uitoefenen van de nieuwe functie. Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 1** bij deze motivering gevoegd.

6.15 Water

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

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

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

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

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Toetsing

Op 15 mei 2025 is de watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de zogenaamde “korte procedure” wordt toegepast. Het is niet nodig om het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken. Het wateradvies is als **bijlage 2** bij deze motivering gevoegd.

7. Uitvoering

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

8. Toezicht en handhaving

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

Bouwen en ruimtelijke ordening

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

Gebruik conform omgevingsplan

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

9. Kostenverhaal

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

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
Maakt het plan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:
- b. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 - i. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 - ii. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- c. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De

daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën. Het systeem zonder tijdvak (een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's) kan alleen bij een wijziging van het omgevingsplan worden toegepast.

Toetsing

In dit geval is geen sprake van het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst maar worden de door de gemeente gemaakte kosten via legesheffing betaald.

10. Participatie en keten

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

Toetsing

Er zijn in de directe omgeving geen belanghebbenden aanwezig. Gelet op de zeer geringe (en positieve) wijziging is afgezien van participatie.

11. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

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

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, er met uitvoering van voorliggend plan sprake is van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Wateradvies

Bijlage 3 Afstemmingsreactie provincie Groningen

REGELS

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie M, nummer 1130 en is als nieuw hoofdstuk 22u opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22u van het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22u' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22u' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.2 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, “Westerwolde, Venneweg 15”;

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde;

2.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.4 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u “Westerwolde, Venneweg 15”;

2.5 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie M, nummer 1130 gedeeltelijk, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.TO2509-vs01.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

4.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Daar waar een gevelliijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevelliijn.

4.5 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 7 Agrarisch – 1

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op gronden met de functie 'Agrarisch - 1'.

7.1 Functieomschrijving

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Agrarisch - 1' mogen worden gebruikt voor:

- a. het agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtwallen en houtsingels;
- d. cultuurgrond;
- e. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan.

7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- b. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden, anders dan paden ten behoeve van het agrarisch gebruik;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", "bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - specifieke regeling";
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

7.6 Aanlegvergunningen

7.6.1 Werken, geen bouwwerken zijnde

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas al dan niet aanwezig als erfbeplanting, wegbeplanting of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, voorzover de Boswet en/of de gemeentelijke Kap- of Bomenverordening niet van toepassing is;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van wegbeplanting of schuilgelegenheid voor vee;
- c. het wijzigen van het verkavelings- en/of wijkenpatroon door het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken, zoals dammen en stuwen;
- d. het verwijderen en/of het aanleggen van een houtwal en/of houtsingel;
- e. het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen met een lengte minder dan 5 km.

7.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.6.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.6.3 Voorwaarden

De in lid 3.6.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend met inachtneming van het gestelde in bijlage 1 onder 1.6.1., 1.6.2., 1.7., 1.8.a., 1.12. en 1.24 van het omgevingsplan Westerwolde, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op gronden met de functie 'Wonen'.

8.2 Functieomschrijving

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor:

- a. woonhuizen al dan niet met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 - 2. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;
 - 3. mantelzorg;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. het behoud, bescherming en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van panden en objecten.

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten hoogste 425 m² zal bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien dit meer is;
- b. er mag niet worden gebouwd indien dit leidt tot woningsplitsing.

8.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen, tenzij sprake is van het verplaatsen van de voorgevel waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal tenminste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

8.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

8.3.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1, onder b., in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van woningsplitsing, mits:

- a. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeersituatie;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- c. tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5 lid 1 kan worden verleend.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in artikel 8.1.
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd; logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

1. het bepaalde in lid 8.3. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel

binnen de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

8.7 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “overige zone – karakteristiek” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
 2. inpandige delen van een gebouw;
 3. bouwwerken waarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van het volledige bouwwerk is verleend;
- c. de in sub a genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en herstel alleen mogelijk is door ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk;
 2. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het bouwwerk overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk;
 - de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming;
 3. het delen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die op zichzelf beschouwd niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
 4. het delen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen waardoor de karakteristiek van het bouwwerk niet wordt aangetast;
 5. sprake is van een algemeen belang waarvoor (het deel van) het karakteristieke gebouw of ander bouwwerk moet wijken;
- d. in het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken op grond van het gestelde in sub c mogelijk is, dient de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen tevens te worden voorzien van:

1. een plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd;
- e. als burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijk deskundige om een schriftelijk advies gevraagd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

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

9.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. een verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de

volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (onder andere saneren), afplaggen, egaliseren, verlagen en ophogen van gronden;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- c. het dempen, graven, verdiepen of verbreden van watergangen en waterpartijen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden aan oevers en kaden;
- e. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- f. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. verlagingen van het grondwaterpeil.

9.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen en ten behoeve van het treffen van maatregelen om de archeologische waarden in de bodem te behouden worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld of een oppervlakte kleiner dan 1000 m² beslaan.

9.3.3 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

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

9.3.4 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Alvorens de omgevingsvergunning wordt

verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

9.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 9.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. een verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 382 en dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 20%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

11.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22u]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het TAM-Omgevingsplan "Westerwolde, Venneweg 15".

Bijlage 1 lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen