



Zaaknummer:

Z/24/196868/D-685320

Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij wijzigingsbesluit omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijzen.....	4
Bijlage 1	13

1. Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsbesluit heeft vanaf 11 september 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 10 september 2025. De reactietermijn eindigde op 22 oktober 2025

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld, beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijzen zijn genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn de volgende zienswijze(n) ingediend.

TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115

Nr.	Datum ontvangst	Naam/Organisatie	Adres
1	20 oktober	anoniem	anoniem

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en – indien van toepassing – onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze 1

- A1 Wij maken bezwaar omdat de [...] artikel 4.2 van de Omgevingswet vereist
- B1 Artikel 4.2 van de Omgevingswet vereist regels voor het grondgebied van de gemeente met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke motivering c.q. toelichting bij het plan voorziet hierin.
- C1 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A2 Wij zijn niet tegen woningbouw op zichzelf [...] niet past in de ruimtelijke structuur van Jipsingboertange.
- B2 Het plan is juist passend qua schaal en situering bij de specifieke plek en Jipsingboertange. Het totale bebouwde oppervlakte en verharding neemt inderdaad iets toe. Hoewel met het dorps huis en de parkeerplaats ook reeds een behoorlijke verharding aanwezig was. Daarbij waren de planologische mogelijkheden voor het dorps huis, zeker in bouwhoogte, (veel) groter dan het bestaande gebouw. Zo was het bijvoorbeeld toegestaan om een gebouw van 10 meter toe te staan. De nu beoogde woningen zijn slechts ca. 9 meter (of lager) in hoogte. De omgeving blijft bovengemiddeld groen met de gemeentelijke groenstrook, een wadi en vrijwel alle bomen op het perceel die behouden blijven.
- C2 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A3 De gemeentelijke toelichting geeft geen overtuigende motivering [...] niet door een stedenbouwkundige of landschappelijk visie.
- B3 In de motivering is onder het kopje woonvisie 2025-2029 uiteengezet wat de noodzaak is voor het bouwen van woningen in Westerwolde en ook in kleine kernen als Jipsingboertange. De woonvisie is gebaseerd op woningmarktonderzoek waar deze behoefte uit blijkt. Of er ook andere potentiële inbreidingslocaties in het dorp zijn is geen direct toetsingskader in de Woonvisie. Er moet sprake zijn van ruimtelijke inpasbaarheid, hetgeen hier het geval is. De ruimtelijke invulling is tot stand gekomen in gesprekken tussen de initiatiefnemer, architect en de gemeentelijke stedenbouwer. De gemeentelijke stedenbouwer kijkt hierbij ook naar de landschappelijk kenmerken van het gebied en de plek.
- C3 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A4 Een goede ruimtelijke ordening vraagt [...] van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- B4 Het plan is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwer. Zes woningen in de voorgestelde opstelling worden daarbij passend geacht. De 4 woningen aan de Jipsingboertangerweg zijn een eigentijdse invulling van het lint. Tweekappers met een dergelijke korrelgrootte zien we verderop aan de Jipsingboertangerweg ook bijvoorbeeld. Terwijl de woningen aan de G. Buwaldaweg ditzelfde beogen aan de andere zijde. Door het geheel te ontsluiten op de G. Buwaldaweg zijn er geen extra uitwegen nodig om de doorgaande Jipsingboertangerweg. Hetgeen de veiligheid voor de nieuwe bewoners als andere weggebruikers ten goede komt. Gelet op het bestaande dorps huis was er geen sprake van een doorzicht. Daarbij hebben doorzichten c.q. open plekken geen juridische

status. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Zoals eerder aangegeven blijft de plek met het behoud van de bomen de naastgelegen gemeentelijke groenstrook bovengemiddeld groen. Bovendien zorgt deze opzet voor een relatief divers programma met levensloopbestendige woningen en relatief goedkopere (starters)woningen. Alles tezamen genomen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot, zoals eerder aangegeven is het al dan niet aanwezig zijn van alternatieve locaties geen directe toetsingsgrond op basis van de woonvisie.

- C4 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A5 De locatie was decennialang ingericht als dorpsvoorziening [...] herontwikkeling van bestaande erven zijn niet onderzocht of gemotiveerd uitgesloten.
- B5 De locatie heeft inderdaad jarenlang dienst gedaan als dorpshuis met bijbehorende parkeerplaats. De stichting van het Dorpshuis heeft een weloverwogen besluit genomen om de locatie te verkopen. Gelet op de woonvisie en de daarin geschetste mogelijkheden was woningbouw tot op zekere hoogte voorzienbaar bij het eventuele stoppen van het dorpshuis. Maar we snappen dat dit wellicht wennen is. Dat is echter nog geen grond om niet akkoord te kunnen gaan met het plan. Daarbij is aandacht voor het woongenot, er wordt een zekere afstand in acht genomen tot de perceelgrens en het meeste groen blijft. Daarnaast had de maatschappelijk bestemming in planologische mogelijkheden ook reeds een invloed op het woongenot. Het eventueel aanwezig zijn van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande erven is geen weigeringsgrond voor de betreffende ontwikkeling op basis van de woonvisie.
- C5 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A6 De geplande woningen zijn fors hoger [...] de straat en de belendende erven.
- B6 De woningen hebben een beoogde bouwhoogte van ca. 9 meter (of lager). In de directe omgeving variëren de bouwhoogtes gemeten vanaf maaiveld van 7 tot 8,6 meter hoogte. Dat is slecht minimaal hoger, gelet op de bouweisen van vandaag de dag (met name de isolatiepakketten) zijn de woning vandaag de dag iets hoger. Bovendien was de maximale toegestane bouwhoogte van de maatschappelijk bestemming reeds 10 meter. Hier blijft men onder. Er is dan ook geen sprake van een forsere schaduwwerking ten opzichte van hetgeen reeds planologisch is toegestaan. Mede hierom is een bezonningsstudie niet nodig. De afstand van de uiterste grens van het bouwvlak tot de perceelgrens bedraagt 3 meter. Dit is meer dan de minimale 2 meter welke benodigd is vanuit het burennrecht mede gelet op privacy. Ook eventuele onderhoudsmogelijkheden worden hierdoor niet beperkt. Het bouwplan zelf ligt hier nog niet direct voor enkel het planologische kader. Deze biedt nog enige flexibiliteit. Uiteindelijk zal de commissie voor omgevingskwaliteit toetsen aan de welstandsnota met daarbij ook aandacht voor o.a. de materiaalkeuze en kleur- en materiaalgebruik.
- C6 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A7 De planregels laten toe dat op de kavels vergunningvrije [...] van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is hiermee geen rekening gehouden.
- B7 Er zijn vrijwel altijd vergunningvrij mogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden in de stedenbouwkundige opzet. Zo is bijvoorbeeld voor de woningen aan de Jipsingboertangerweg de voorgevellijn nadrukkelijk aangegeven zodat aan deze zijde niet vergunningvrij gebouwd gaat worden. Daarnaast zijn de regels voor vergunningvrij bouwen (landelijk) dermate opgesteld dat dit impact daarvan ten opzichte van de

- woning zelf vrij minimaal is. Bovendien geldt dat vergunningvrij niet regelvrij betekent. Zo is bijvoorbeeld het burendrecht in kader van privacy ook gewoon van toepassing.
- C7 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A8 Het plan maakt geen onderscheid tussen hoofd- en neveninstallaties [...] kan worden voorkomen of gehandhaafd.
- B8 Dergelijke installaties moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Bbl. Met plaatsing dient hier, voor zover de installatie van zichzelf niet stil genoeg is, rekening mee worden gehouden. Dit komt aan bod bij de latere bouwvergunning c.q. bouwmelding.
- C8 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A9 Onze ervaringen met de uitvoering [...] Dit is geen wenselijke of houdbare situatie.
- B9 Wij betreuren dat u onze handhaving zo ervaren heeft. Wij gaan altijd eerst in gesprek met de vermeende overtreder om het op te lossen. Dit kost soms wat tijd. Wij hebben er vertrouwen in dat initiatiefnemer tijdens de bouwfase goede bouwplaatsvoorzieningen treft en eventuele overlast probeert te beperken.
- C9 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A10 Daarnaast rijst de vraag of de voorgenomen woning [...] zoals vereist door artikel 4.2 Omgevingswet.
- B10 Onder het kopje Woonvisie 2025-2029 wordt wel degelijk de woningtypologieën aangegeven. Bovendien schrijft de woonvisie voor de kleine kernen maatwerk voor en is er vraag in alle segmenten (alleen sociale huur blijft iets achter) in de kleine kernen. Tijdens de participatieavond bleek er reeds veel lokale animo. Bovendien is het ruimtelijk/planologisch gezien geen toetsingsgrond wie de woningen gaat bewonen.
- C10 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A11 Het plangebied aan de Jipsingboertangerweg 115 [...] gehouden met natuur, water en milieukwaliteit.
- B11 De stelling dat er sprake is van een dichte begroeiing is niet juist. Er was sprake van een dorps huis met een parkeerplaats met enkele groene elementen. Welke overigens grotendeels behouden blijven. Er wordt derhalve geen bosgebied omgevormd. Daarnaast is er een ecologische quickscan uitgevoerd deze geeft het gebied vrij en er is geen aanleiding voor nader onderzoek. Op basis van de watertoets wordt een wadi aangelegd om de waterberging te borgen en geldt tevens als oplossing voor de klimaatbestendigheid en voorkomen van hittestress. Artikel 1.6 Ow is een algemene zorgplicht. Deze blijft gelden. In de motivering is omschreven hoe om wordt gegaan met natuur, water en milieukwaliteit.
- C11 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A12 Volgens de provinciale omgevingsverordening Groningen [...] aantoonbare maatschappelijk meerwaarde heeft.
- B12 Het gebied is in de POV niet opgenomen als een bos- of natuurstructuur (bijvoorbeeld NNN). Voor de enige te kappen (vergunningplichtige) boom is in de omgevingsvergunning een herplantplicht opgenomen.
- C12 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A13 Geen van deze voorwaarden is hier onderzocht [...] Ladder voor duurzame verstedelijking.

- B13 In de ruimtelijke motivering is onder kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking' ingegaan op dit aspect.
- C13 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A14 De geplande woning worden zeer dicht [...] in het bijzonder artikel 2.1 jo 4.2 lid 2 OW en hoofdstuk 5 Bkl.
- B14 De minimale afstand van het bouwvlak tot aan de perceelgrens is 3 meter. Dit is voldoende voor onderhoud van erfafscheidingen en dergelijke. En ook vanuit het oogpunt van privacy is dit afdoende (burenrecht schrijft slechts 2 meter voor). Drie meter is een hele gangbare afstanden in diverse omgevingsplannen en ook bouwkundig gezien in kader van brandoverslag zijn hier geen problemen te verwachten. Bovendien zal hier bij het indienen aan de bouwmelding op toe worden gezien door de kwaliteitsborger. Voor wat betreft schaduwwerking zoals eerder aangegeven zijn de beoogde woningen lager dan hetgeen nu planologisch is toegestaan binnen de maatschappelijk bestemming. Hierin is in bouwhoogte toegestaan van maar liefst 10 meter. Ook is binnen de huidige bestemming het bouwen dichterbij de perceelgrens dan 3 meter niet uitgesloten. Mede hierom wordt een bezonnings- c.q. daglichtonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- C14 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A15 Het dorp Jipsingboertange heeft een karakteristiek [...] de motivering en borging ontbreken hier.
- B15 Het lint van Jipsingboertange is niet als karakteristiek aangemerkt. De dichtheid is wellicht iets hoger dan de omliggende woningen, maar ook elders in Jipsingboertange zijn dergelijke dichtheden aanwezig. Gegeven het blijvende omliggende groen voelt de dichtheid overigens minder dicht aan. Het bestemmingsplan schetst een planologisch kader voor de eventuele woningbouw. De welstandscommissie moet zich nog buigen over het eventueel voorgestelde ontwerp. Vooruitlopend worden de rooilijnen, afgaande op de bouwvlakken, zij het gelet op de subtiële draaiing op eigentijdse wijze, gerespecteerd. Dit juist om de eventuele massa iets te berekenen.
- C15 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A16 De gekozen materialen en vlakke gevelcomposities [...] lintkarakter, wateropgave en hittestress.
- B16 Het omgevingsplan schetst het planologische kader voor de ontwikkelen. De commissie voor omgevingskwaliteit zal de toekomstige ontwerpen toetsen op o.a. materiaalgebruik en dergelijke. Er is een berekening gemaakt van de nieuwe verharding en bebouwing minus de bestaande bebouwing/verharding. Ook conform de watertoets van het waterschap. Voor elke toegenomen m2 wordt de gevraagde hoeveelheid waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi.
- C16 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A17 Volgens de Welstandsnota Gemeente Westerwolde [...] zoals vereist in de welstandsnota Westerwolde.
- B17 Jipsingboertange waaronder ook de planlocatie valt in de welstandsnota gemeente Westerwolde onder het gebied kleine kernen en niet onder lintbebouwing. De genoemde criteria zijn niet juist en gelden dan ook niet. De welstandscommissie zal het uiteindelijk plan aan de hand van de nota behandelen.
- C17 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

- A18 Het huidige open uitzicht op groen [...] Omgevingswet en het besluit kwaliteit leefomgeving.
- B18 Er is op deze locatie geen sprake van een doorzicht. Echter een (voormalige) dorpshuislocatie. In het geval van eventuele waardevermindering kan (op termijn) aanspraak gedaan worden op nadeelcompensatie. Het plan is dermate opgesteld dat er voldoende ruimte is en blijft voor groen waardoor het dorps karakter gewaarborgd blijft.
- C18 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A19 Alle verkeersbewegingen worden geconcentreerd op de G. Buwaldaweg [...] bevat geen objectieve zicht/veiligheidsanalyse.
- B19 Er is juist gekozen voor een collectieve ontsluiting op de G. Buwaldaweg om meerder ontsluitingen op de drukkere en doorgaande Jipsingboertangerweg te voorkomen. Ook stedenbouwkundig heeft dit zijn voordelen. Zo is er minder verharding nodig. De beoogde ontsluiting is nagenoeg gelijk aan de ontsluiting van de parkeerplaats van het voormalige dorps huis, waar ook een zekere parkeerdruk bij hoorde, die zeker op piekmomenten hoger was dan de nu beoogde 6 woningen. Daarbij is de G. Buwaldaweg voldoende overzichtelijk. Zijn er geen hagen en van bochten (meervoud) is op dit punt ook geen sprake.
- C19 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A20 Bij zes woningen met aan-huis-verbonden beroepen is onduidelijk [...] van zowel omwonenden als recreanten beschermd.
- B20 Per woning zijn binnen het plangebied minimaal 2 parkeerplekken aanwezig dit is ruim voldoende gelet op de daarvoor geldende normen. Juridisch zou dit ook geborgd moeten zijn in artikel 9. Echter dit is per abuis weggevallen. Dit zal bij de vastgestelde versie worden herstelt. Zoals door appellant zelf gesteld wordt werd de parkeerplaats van het dorps huis ook informeel gebruikt door andere recreanten die de nabijgelegen bossen bezoeken. Het is geen gemeentelijke taak om parkeerruimte te voorzien voor bosgebieden van in dit geval Staatsbosbeheer. Bovendien zijn op korte rijafstand twee parkeerplaatsen van Staatsbosbeheer zelf.
- C20 Artikel 4.1 uit het 'Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde' zal worden opgenomen in de planregels.
- A21 Het waterschap Hunze en Aa's [...] voldoet het ontwerpplan niet aan deze instructieregel.
- B21 Op basis van de watertoets zijn inderdaad compenserende maatregelen nodig. Dit is niet juridisch geborgd in de toelichting. Dit zal worden herstelt middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Daarnaast dient de ontwikkelende partij het regenwater op eigen terrein te verwerken. De gemeente Westerwolde heeft (nog) geen concreet beleid om groene daken en dergelijke. Dit kunnen we dan ook niet opleggen aan de ontwikkelende partijen. Met de beoogde wadi wordt voorzien in de waterberging.
- C21 Er zal een voorwaardelijke verplichting worden toegevoegd ter borging van de compenserende waterberging in de planregels.
- A22 Het ecologisch onderzoek dat bij dit plan [...] omgevingswet en internationale verplichtingen.
- B22 In de quickscan zijn alle diersoorten waaronder ook in de zienswijze benoemde diersoorten belicht. De zorgplicht borgt de naleving van deze activiteiten. Het is

gebruikelijk dat in het stadium van het omgevingsplan. Waarbij meestal het concrete bouwplan nog niet (volledig) bekend is dat dit wordt berekend op kencijfers van o.a. CBS e.d. hierbij wordt vaak een worst-case genomen zodat het bij de uitwerking altijd binnen de eerder berekende kaders valt.

- C22 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A23 Het ontwerpplan voorziet in nieuwe bebouwing [...] moet de luchtkwaliteit hier volledig worden beoordeeld.
- B23 Behoudens Natura-2000 is er geen externe werking van andere typen natuur. Het plangebied inclusief gerelateerde omgeving voor zover relevant zijn onderzocht middels de quickscan. De afstand tot het dichtstbijzijnde natura2000 gebied maakt dat effect anders dan stikstof zijn uitgesloten. En ook uit de stikstofberekening blijkt geen effect. Zie ook beantwoording B22. Luchtkwaliteit is wel degelijk gezien onder paragraaf 6.7 van de motivering. Hieruit blijkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.
- C23 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A24 De uitgevoerde quickscan flora en fauna [...] noodzakelijk voordat het plan wordt vastgesteld
- B24 Zie beantwoording B22.
- C24 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A25 Het ontwerp-omgevingsplan bevat geen bouwregels [...] er een toetsingskader voor bouwlawaai
- B25 Het omgevingsplan is niet de plek op dit te regelen. Dit wordt rechtstreekt geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (bbl).
- C25 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A26 Het plan staat een brede lijst van [...] Dit levert een motiveringsgebrek op.
- B26 De beschreven activiteiten zijn zeer kleinschalig en overstijgen het gebruikelijke niveau van woonactiviteiten niet. Daarbij geldt dit zelfde reeds voor omliggende woningen. Bovendien is de huidige bestemming maatschappelijk. Hierin zijn nu allerlei activiteiten met potentieel veel grotere geluidsoverlast toegestaan.
- C26 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A27 Tijdens de bouwfase kunnen bij werkzaamheden als heien [...] Aansprakelijkheidskwesties na afloop worden voorkomen.
- B27 Hoewel heien zeer ongebruikelijk is in deze gemeente. Wordt ook dit geregeld via het Bbl. Bij onverhoopte en onverwachte schade is de eigenaar c.q. aannemer aansprakelijk.
- C27 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A28 Het ontwerpplan bevat geen bepaling over verlichting [...] en de instructieregels van het Bkl.
- B28 Het plaatsen van straatverlichting is ongeacht de bestemming mogelijk. De zes woningen zullen vrijwel geen invloed hebben op de stilte en duisternis. Ten opzichte van de vorige functie, als dorpshuis, zal de situatie er zelfs op vooruit gaan.
- C28 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A29 Uit het verkennend bodemonderzoek [...] de vereiste maatregelen zijn uitgevoerd.

- B29 Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de standaarden van NEN5740. Dit is voldoende om de locatie vrij te geven ten behoeve van woningbouw.
- C29 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A30 Het plan maakt een uitzonderlijk brede reeks van [...] woon- en leefklimaat van omwonenden.
- B30 De lijst is juist gebruikelijk en is een letterlijke kopie van de lijst die ook bij de andere woonbestemmingen zit in Jipsingboertange. De regels rond oppervlakte/parkeren en dergelijke zijn geregeld onder artikel 7.4.
- C30 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A31 De cumulatieve gevolgen van deze toegestane functies [...] binnen de wettelijke kaders blijft.
- B31 Door de beperking in o.a. oppervlakte, parkeren en werknemers overstijgen de cumulatieve gevolgen niet de aard en omvang van de woonactiviteiten. Bovendien was de verkeersgeneratie van het dorps huis (veel) hoger.
- C31 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A32 De planregels bevatten vage en open begrippen [...] parkeren en geluid.
- B32 Deze begrippen worden elders nader geduid bijvoorbeeld in de bijlage of verdere planregels. Zie ook beantwoording B30.
- C32 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A33 Het ontwerpplan bevat geen expliciete motivering [...] oplevert voor de gezondheid van omwonenden.
- B33 Deze motivering is wel degelijk aanwezig, namelijk in de vorm van de toelichting bij het plan. Ook de verschillende instructieregels uit het Bkl worden hierin belicht.
- C33 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A34 De omgevingswet verplicht het bevoegd gezag [...] maar geen materiële invulling van participatie.
- B34 Initiatiefnemer heeft wel degelijk geparticipeerd en vastgelegd in het verslag. Ook is er een informatieavond georganiseerd.
- C34 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A35 Daarnaast moet bij het toedelen van functies rekening worden gehouden [...] en een goede omgevingskwaliteit.
- B35 Zie o.a. beantwoording B2 B21 / B30 / B31
- C35 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A36 De ladder voor duurzame verstedelijking [...] dat maakt de motivering van het plan onvoldoende.
- B36 Zie beantwoording B13.
- C36 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A37 Naast de laddertoets ontbreekt ook de toetsing aan de POV [...] en de zorgplicht van artikel 2.3, derde lid, Ov.
- B37 Er is wel degelijk getoetst aan alle relevante aspecten van de Provinciale Omgevingsverordening, zie hiervoor paragraaf 4.2 van de toelichting c.q. motivering.
- C37 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

- A38 De locatie ligt in archeologische kansrijk gebied [...] mist het een draagkrachtige motivering
- B38 Het gebied is volgens het facetbestemmingsplan archeologie gewaardeerd als laag (archeologie waarde 6 is de laagste categorie) pas bij bouwwerken groter dan 1000m² is onderzoek vereist. De beoogde woningen hebben deze oppervlakte niet. Bovendien zijn deze planregels opgenomen in het plan.
- C38 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- A39 Conclusie: het ontwerp-(TAM)omgevingsplan voor zes woningen [...] het recht voor beroep in te stellen.
- B39 Zie beantwoording van alle bovenstaande punten.
- C39 Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

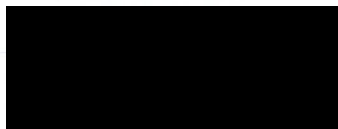
Bijlage 1

Op de volgende bladzijden op volgorde van behandeling de ingediende zienswijzen.



Z/25/259404/D-685313

20 oktober 2025



Zienswijze op het TAM-omgevingsplan Westerwolde Jipsingboertangerweg 115
(NL.IMRO.1950.TO2515-on01) d.d. 11 september 2025.

20 oktober 2025

Inleiding

Ondergetekenden zijn direct aangrenzende burens van het plangebied aan de Jipsingboertangerweg 115 te Sellingeren. Onze percelen grenzen direct aan het gebied waarop het ontwerp-TAM-omgevingsplan betrekking heeft. Wij maken bezwaar omdat de ontwikkeling van zes nieuwe woningen op deze locatie diep ingrijpt in onze leefomgeving en niet het resultaat is van een zorgvuldige ruimtelijke afweging, zoals artikel 4.2 van de Omgevingswet vereist.

Wij zijn niet tegen woningbouw op zichzelf, maar tegen de ongepaste schaal, situering en uitwerking van dit specifieke plan. De locatie kende tot voor kort een geheel andere functie – een dorps huis met een beperkte bebouwde oppervlakte, omgeven door groen. De beoogde nieuwbouw is qua omvang, hoogte en bouwstijl van een totaal andere orde. Het bebouwd oppervlak en de verharding nemen vele malen toe. Daarmee verandert een groene, open en dorps karakteristieke plek in een dichtbebouwd wooncluster dat niet past in de ruimtelijke structuur van Jipsingboertange.

Waarom zes woningen? Waarom juist hier?

De gemeentelijke toelichting geeft geen overtuigende motivering voor de noodzaak van zes woningen op precies deze locatie. Er ontbreekt een onderbouwing van de woningbehoefte in deze kern of een vergelijking met andere potentiële inbreidingslocaties binnen het dorp of de gemeente. De vraag dringt zich op waarom niet is gekozen voor een minder intensieve invulling of een locatie die beter aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur. De keuze om hier zes compacte kavels toe te staan lijkt uitsluitend ingegeven door maximale grondbenutting, niet door een stedenbouwkundige of landschappelijke visie.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt om beantwoording van fundamentele vragen:

- Waarom zes woningen en niet bijvoorbeeld drie of vier, passend bij de korrel van het dorp?
- Waarom juist op deze plek, die tot voor kort open en groen was?
- Welke andere locaties zijn onderzocht en waarom zijn deze afgevalen?
- Hoe verhoudt de gekozen situering zich tot het behoud van de lintstructuur, openheid en doorzichten die het dorp kenmerken?

Zolang deze afwegingen ontbreken, kan niet worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Onvoorziene locatie en gebrek aan voorzienbaarheid

De locatie was decennialang ingericht als dorpsvoorziening en openbaar groen, niet als woningbouwterrein. Voor omwonenden was woningbouw hier daarom niet voorzienbaar. Dat maakt de inbreuk op het woongenot des te zwaarder. De keuze voor deze plek betekent bovendien dat bestaande groene waarden verdwijnen, terwijl alternatieve inbreidingslocaties binnen het dorp of herontwikkeling van bestaande erven niet zijn onderzocht of gemotiveerd uitgesloten.

Bebouwingshoogte en schaal

De geplande woningen zijn fors hoger dan de omliggende bebouwing. De gekozen goot- en nokhoogtes sluiten niet aan op de bestaande lintbebouwing en veroorzaken schaduwwerking en slagschaduw op de naastgelegen percelen en tuinen. Er is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd, waardoor niet inzichtelijk is hoe groot het verlies van zonlicht daadwerkelijk is. De situering dicht tegen de erfgrens vergroot bovendien de inkijk, vermindert privacy en beperkt onderhoudsmogelijkheden. De hoogte- en massaopbouw van de nieuwe woningen past niet in het bestaande dorpsbeeld. Waar het dorp wordt gekenmerkt door kleinschalige volumes, zadeldaken en warme baksteentinten, voorziet het plan in moderne, massieve bouwblokken met vlakke gevels en contrasterende materialen. Hierdoor verdwijnt de visuele samenhang en ontstaat muurvorming richting de straat en de belendende erven.

Vergunningsvrij bouwen en cumulatie van bouwwerken

De planregels laten toe dat op de kavels vergunningsvrije bijgebouwen kunnen worden geplaatst. Hierdoor kan de feitelijke bebouwde oppervlakte nog aanzienlijk groter worden dan nu wordt gepresenteerd. Dit vergroot de kans op verstening, verlies van openheid en extra hinder (geluid, licht, verkeer) zonder dat de gemeente dit nog kan toetsen of sturen. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is hiermee geen rekening gehouden.

Geluidsoverlast door installaties

Het plan maakt geen onderscheid tussen hoofd- en neveninstallaties. Airco's, warmtepompen en ventilatie-units kunnen zonder beperkingen worden geplaatst. Deze installaties produceren structureel geluid dat, zeker in de avond- en nachtperiode, hinder veroorzaakt voor aangrenzende woningen. Nu de woningen dicht tegen onze erfgrens worden gebouwd, is dit een reëel risico. In de planregels ontbreekt echter iedere waarborg – bijvoorbeeld minimale afstanden, geluidsnormen of plaatsingsvoorwaarden – waardoor toekomstige geluidsoverlast niet kan worden voorkomen of gehandhaafd.

Handhaving en naleving: negatieve ervaringen

Onze ervaringen met de uitvoering tot nu toe stemmen niet gerust. Tijdens de sloopfase van het voormalige dorpshuis ontstond een onveilige bouwplaats: afzettingen ontbraken, puin en materialen lagen open op straat en het terrein was onvoldoende afgesloten. Pas na herhaaldelijk contact met de gemeente werd ingegrepen. Het wegwaaien van sloopafval heeft geleid tot vervuiling van onze tuinen en de directe omgeving. Deze incidenten hebben ons vertrouwen in een zorgvuldige uitvoering en handhaving door de gemeente aanzienlijk verminderd. Wanneer de gemeente onvoldoende toezicht houdt in de voorbereidende fase, is het de vraag of dit in de bouw- en gebruiksfase beter zal gaan. De kans is groot dat bewoners en omwonenden opnieuw zelf moeten signaleren en aandringen op naleving van regels. Dit is geen wenselijke of houdbare situatie.

Geschiktheid woningen

Daarnaast rijst de vraag of de voorgenomen woningen daadwerkelijk geschikt zijn voor het beoogde doel: het huisvesten van inwoners van de gemeente Westerwolde, en in het bijzonder

van het dorp Jipsingboertange zelf. De planstukken geven geen inzicht in de prijsklasse, woningtypologie of doelgroep van de zes woningen. Alles wijst erop dat het gaat om relatief grote koopwoningen met een aanzienlijk prijsniveau, terwijl de lokale woningbehoefte vooral bestaat uit betaalbare en levensloopbestendige woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Daarmee is onzeker of deze ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan de lokale woonopgave. Het risico bestaat dat de woningen buiten het bereik vallen van inwoners uit de kern, en voornamelijk worden aangekocht door huishoudens van buiten de gemeente. Dat zou indruisen tegen het gestelde doel van het plan – het versterken van de leefbaarheid van het dorp – en roept de vraag op of met deze invulling wel sprake is van een doelmatige en evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist door artikel 4.2 Omgevingswet.

Samenvattend

De kern van onze bezwaren is dat de ontwikkeling te groot, te massaal en te weinig zorgvuldig afgewogen is voor deze locatie. Er ontbreekt een duidelijke noodzaak, een onderbouwing van de woningbehoefte en een afweging van alternatieve locaties. De bouwstijl en schaal passen niet in het dorpslint en leiden tot verlies van licht, privacy en openheid. Ook de feitelijke uitvoerbaarheid – gezien de ervaringen met handhaving en milieuhinder – is twijfelachtig. Wij vragen de gemeenteraad om kritisch te beoordelen of deze ontwikkeling, in deze vorm en omvang, werkelijk bijdraagt aan de lokale woonbehoefte en de kwaliteit van de leefomgeving, zoals de Omgevingswet voorschrijft. Zonder deugdelijke motivering, onderzoek en borging van de noodzakelijke randvoorwaarden kan niet worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of een goede ruimtelijke ordening.

Het plan

Het ontwerp-omgevingsplan voorziet in de bouw van zes grondgebonden woningen op het perceel Jipsingboertangerweg 115 te Sellingen, de voormalige locatie van het dorpshuis. Het plan omvat de volledige herontwikkeling van het terrein tot een kleinschalig wooncluster binnen het bestaande lint. De woningen worden ontsloten via één gezamenlijke inrit aan de G. Buwaldaweg, die uitkomt op de Jipsingboertangerweg. Volgens de toelichting is het programma bedoeld voor reguliere bewoning, waarbij tevens ruimte wordt geboden voor aan-huis-verbonden beroepen en beperkte nevenactiviteiten. De kavels zijn relatief klein en liggen dicht op elkaar, met een gezamenlijke erfstructuur en beperkte afstand tot de aangrenzende percelen. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 9 meter, met een goothoogte van 4 meter. De planregels laten toe dat op de erven ook bijgebouwen, technische installaties en verhardingen kunnen worden gerealiseerd, deels vergunningsvrij. Hierdoor ontstaat feitelijk een vrij intensieve wooninrichting op een locatie die voorheen grotendeels uit groenvoorziening (natuur) en semi-openbaar terrein bestond.

Juridisch kader

De Omgevingswet verplicht bestuursorganen om hun taken en bevoegdheden uit te oefenen met het oog op de doelen van de wet (artikel 1.3 jo. 2.1 Ow). Die doelen omvatten het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, alsmede het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van die leefomgeving. De gemeenteraad moet bij ieder ruimtelijk besluit aantonen dat het plan aan deze doelen bijdraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de samenhang van alle relevante aspecten — waaronder gezondheid, veiligheid, milieu, natuur, erfgoed en leefkwaliteit.

Een centraal beginsel van de Omgevingswet is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), vastgelegd in artikel 4.2, tweede lid, Ow. Dit beginsel houdt in dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een omgevingsplan alle relevante belangen zorgvuldig afweegt en motiveert waarom de gekozen functie — in dit geval woningbouw met nevenactiviteiten — passend is op deze locatie. Daarbij moeten ook alternatieven, risico's voor de leefomgeving en cumulatieve effecten worden onderzocht.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) werkt deze verplichtingen uit in hoofdstuk 5, dat zogeheten instructieregels bevat voor omgevingsplannen. Deze regels verplichten de gemeenteraad om bij ruimtelijke besluiten rekening te houden met onder meer:

- gezondheid en milieukwaliteit (zoals geluid, trillingen, geur, licht, luchtkwaliteit en bodem),
 - veiligheid en externe veiligheid,
 - waterhuishouding en klimaatadaptatie, en
 - leefomgevingskwaliteit en landschappelijke inpassing.
- Het plan moet aantoonbaar waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor mens, milieu en natuur en dat de kwaliteit van de leefomgeving op peil blijft of wordt verbeterd.

Daarnaast vloeit uit afdeling 5.1 Bkl de plicht voort om bij elk omgevingsplan rekening te houden met de gezondheid, veiligheid en milieukwaliteit van mensen. Het ontwerpplan bevat echter geen toetsing aan deze instructieregels — onder meer niet voor geluid, verkeer, bodem, stikstof en ecologie — waardoor niet kan worden vastgesteld dat de gezondheid en leefkwaliteit van omwonenden voldoende worden beschermd.

In samenhang bezien betekent dit juridisch kader dat de gemeenteraad niet alleen moet aantonen wat wordt gebouwd, maar vooral waarom dit op deze locatie passend, veilig, gezond en toekomstbestendig is. Juist die integrale afweging en motivering ontbreken in het voorliggende ontwerpplan, waardoor niet kan worden vastgesteld dat is voldaan aan de doelen en verplichtingen van de Omgevingswet en het Bkl.

1. Ruimtelijke inpassing & Welstand

1.1 Omvorming natuur

Het plangebied aan de Jipsingboertangerweg 115 bestaat momenteel grotendeels uit een begroeid en groen ingericht terrein met bomen, struiken en een deels bosachtig karakter. De gronden hebben jarenlang een natuurlijke uitstraling gehad en functioneerden feitelijk als lokale groenzone binnen het dorp. Daarmee vervulden zij een waardevolle rol als ecologische stapsteen, rustgebied en visuele overgang tussen het bebouwde lint en het omliggende landschap. Het ontwerp-omgevingsplan maakt echter de kap en verwijdering van deze begroeiing mogelijk om plaats te maken voor zes grondgebonden woningen met verharding en bijbehorende infrastructuur. Daarmee wordt het bestaande bosgebied omgevormd naar bebouwd terrein, zonder dat inzichtelijk is gemaakt welke effecten dit heeft op: De bodemkwaliteit en waterhuishouding, aangezien bosbodems doorgaans een hoog infiltratievermogen hebben en hun verwijdering kan leiden tot versnelde afstroming en verdroging van aangrenzende percelen; De natuurwaarden en biodiversiteit, omdat bosrandstructuren cruciaal zijn voor soorten als vleermuizen, vogels en amfibieën; De klimaatbestendigheid en hittestress, omdat de bomen en begroeiing nu juist zorgen voor

verkoeling en CO₂-opslag; en de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke samenhang van het historische lintdorp Jipsingboertange.

Deze functiewijziging is in strijd met de zorgplicht van artikel 1.6 Ow om nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving te voorkomen of te beperken, en met artikel 2.1 Ow, dat vereist dat bestuursorganen hun bevoegdheden uitoefenen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast stelt het Bkl, hoofdstuk 5, dat bij ruimtelijke besluiten rekening moet worden gehouden met natuur, water en milieukwaliteit.

Volgens de Provinciale Omgevingsverordening Groningen geldt bovendien een terughoudend beleid voor het bebouwen van bestaande bos- en natuurstructuren, zeker binnen dorpen met een open of landschappelijke structuur. De verordening bepaalt dat het verwijderen van bos of natuur alleen kan worden toegestaan indien: de functie elders wordt gecompenseerd (boscompensatieplicht); is aangetoond dat er geen reëel alternatief is binnen bestaand stedelijk gebied, en de nieuwe functie een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde heeft.

Geen van deze voorwaarden is hier onderzocht of gemotiveerd. In de toelichting ontbreekt elk inzicht in de afweging waarom dit groene terrein moet worden bebouwd, of waarom herontwikkeling van reeds verhard dorpsgebied niet mogelijk is. Daarmee voldoet het plan niet aan de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik zoals vastgelegd in artikel 2.3, derde lid, Ow en in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het omvormen van bestaand bos naar woonfunctie is dus niet slechts een ruimtelijke ingreep, maar een natuurkundige en ecologische transformatie met structurele gevolgen voor infiltratie, biodiversiteit, luchtkwaliteit, temperatuur en leefomgeving.

1.2 Woongenot, privacy en bezonning

De geplande woningen worden zeer dicht tegen onze erfgrans gerealiseerd. Dit leidt tot:

- Verlies van privacy door inkijk in onze woning en tuin;
- Brandoverslaggevaar;
- onderhoudsproblemen bij erfafscheidingen;
- schaduwwerking;
- vermindering van daglicht.

Het ontwerpplan voorziet niet in een bezonning- of daglichtonderzoek, terwijl de geplande woningen vrijwel tegen onze erfgrans worden geplaatst. Omdat het hier gaat om bezonning van de bestaande buurwoning, moet worden getoetst conform de TNO-richtlijn Bezonning (2012) (gangbare 2-uursnorm op de winterreferentiedatum, dan wel de door de gemeente voorgeschreven variant). Een objectieve bezonningsstudie ontbreekt, waardoor niet inzichtelijk is of de nieuwbouw leidt tot onaanvaardbaar verlies aan direct zonlicht op gevels en tuin van de bestaande woning. Zolang die toets ontbreekt, is niet aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.” Daarmee is niet inzichtelijk wat de effecten zijn op onze woning en tuin. Structureel verlies van zonlicht en daglicht leidt tot aantasting van woongenot en privacy, maar ook tot negatieve effecten op gezondheid en leefkwaliteit. Zonder objectieve bezonningsstudie kan niet worden vastgesteld dat het plan voldoet aan de eisen van de Omgevingswet, in het bijzonder art. 2.1 jo. 4.2 lid 2 OW en hoofdstuk 5 Bkl.

1.3 Bouwstijl niet passend bij dorpskarakter

Het dorp Jipsingboertange heeft een karakteristiek lint met traditionele bebouwing. Het lint wordt gekenmerkt door kleinschalige, losse volumes met beperkte korrelgrootte, lage goothoogtes, traditionele kapvormen (zadeldak) en warme, lichte baksteen. De voorgestelde zes woningen introduceren een hogere verdichting en grotere korrelgrootte op een relatief klein kavel, waardoor de ruimtelijke openheid en doorzichten naar groen verdwijnen. De samenballing van volumes langs de erfgrans leidt tot een muurwerking richting onze erven en straatprofiel en is daarmee niet in lijn met het dorpse schaalniveau en de beeldkwaliteit van het lint.

De kaprichting en goot-/nokhoogtes sluiten niet aan op de bestaande ritmiek van het lint. Inpassing in lintdorpen vraagt doorgaans om:

- Rooilijnen die meelopen met het bestaande straatprofiel;
- kaprichtingen evenwijdig aan de hoofdrichting van het lint;
- goothoogtes die aansluiten op de omliggende referentiehoogtes;
- terug liggende volumes of verspringingen om massa te breken en doorzichten te behouden.

Die motivering en borging ontbreken hier.

De gekozen materialen en vlakke gevelcomposities versterken de massa-dominantie. Het contrast met de traditionele baksteentoepassing in het lint is groot en onvoldoende gemotiveerd t.o.v. de welstandscriteria. Zonder heldere materiaal- en kleurstaat (met referentiebeelden) kan niet worden vastgesteld dat de architectuur de bestaande dorpse identiteit respecteert. Uit de planstukken volgt dat circa 940 m² verharding en circa 443 m² bebouwing wordt gerealiseerd. De stukken geven echter geen referentiekader van de feitelijke bestaande situatie (oppervlakte en hoogte van het voormalige dorpshuis en de parkeerplaats) en geen ratio-onderbouw (verhouding bebouwd/open/groen). Daarmee is niet aangetoond dat de toename van verharding en voetprint ruimtelijk aanvaardbaar is in relatie tot het lintkarakter, wateropgave en hittestress.

Volgens de Welstandsnota Gemeente Westerwolde (zie met name de gebiedsgerichte criteria voor lintbebouwing) moet nieuwe bebouwing zich voegen naar het bestaande dorpse karakter en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent concreet dat:

- Plaatsing: woningen in een lint dienen een regelmatige onderlinge afstand te hebben en in een duidelijke rooilijn te worden geplaatst.
- Hoofdvorm: passend is overwegend één bouwlaag met kap (zadeldak), met goot- en nokhoogtes die aansluiten bij belendingen.
- Gevel en materiaalgebruik: gevels moeten aansluiten bij het dorpse beeld met rode of roodbruine baksteen en traditionele dakpannen; detaillering moet sober zijn.
- Omgevingseffect: openheid en doorzichten langs het lint zijn essentieel; bebouwing mag geen muurwerking veroorzaken en moet de samenhang in het straatbeeld versterken.

De zes te realiseren woningen aan de Jipsingboertangerweg voldoen niet aan deze criteria: ze worden vrijwel tegen de erfgrans en dicht op elkaar geplaatst, waardoor muurvorming en verlies van openheid ontstaat. De hoofdvorm en massa sluiten niet aan bij het kleinschalige dorpse schaalniveau en er is geen borging dat gevels en materialen aansluiten bij de traditionele beeldkwaliteit. Daarmee is het ontwerpplan in strijd met de welstandscriteria voor

lintbebouwing en draagt het niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, zoals vereist in de Welstandsnota Westerwolde.

1.4 Verlies van uitzicht en openheid

Het huidige open uitzicht op groen en doorzichten naar het omliggende landschap verdwijnt volledig door de geplande bebouwing. Dit betekent dat de kenmerkende open structuur van het dorp, met losse bebouwing en zichtlijnen naar tuinen, bomen en het achterliggende landschap, wordt vervangen door een aaneengesloten muurwerking van woningen. Het dorp Jipsingboertange dankt juist zijn karakter en aantrekkelijkheid aan deze openheid en ruimtelijke kwaliteit. Het verlies hiervan heeft niet alleen negatieve gevolgen voor het dorpsbeeld en de leefbaarheid, maar kan ook leiden tot waardevermindering van omliggende woningen, omdat zicht op groen en een open ligging belangrijke factoren zijn voor de belevingswaarde en marktwaarde van woningen. Bovendien wordt de beleving van ruimte en rust – een essentieel kenmerk van het dorpse woonmilieu – blijvend aangetast, wat het plan in strijd brengt met een goede ruimtelijke ordening en de verplichting om de omgevingskwaliteit te beschermen zoals bedoeld in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2. Verkeer, parkeren en verkeersveiligheid

2.1 Gevaarlijke ontsluiting

Alle verkeersbewegingen worden geconcentreerd op de G. Buwaldaweg. Het zicht op dit punt is beperkt door hagen en bochten. Alle verkeersbewegingen van de zes nieuwe woningen, inclusief bewoners, bezoekers, leveranciers en eventueel verkeer afkomstig van aan-huis-verbonden beroepen, worden volledig geconcentreerd op de G. Buwaldaweg. Deze weg is smal, heeft een bochtig verloop en wordt op meerdere punten begrensd door dichte hagen en beplanting, waardoor het zicht ernstig wordt belemmerd. Dit beperkt de mogelijkheid om naderend verkeer, fietsers of spelende kinderen tijdig te zien en hierop te reageren. De toelichting motiveert alleen kwalitatief motiveert en bevat geen objectieve zicht-/veiligheidsanalyse.

2.2 Parkeerdruk

Bij zes woningen met aan-huis-verbonden beroepen is onduidelijk hoe de parkeerdruk wordt opgevangen. In de toelichting wordt wel uitgegaan van ca. 2 parkeerplaatsen per woning en zijn locaties indicatief weergegeven, maar dit is niet juridisch geborgd. Er staat slechts een open norm ('voldoende op eigen terrein') zonder aantallen/maatvoering; daardoor ontbreekt een handhaafbaar parkeerkader. Zolang aantallen, maatvoering en situering niet als planregel zijn vastgelegd, is niet gewaarborgd dat voldoende capaciteit beschikbaar is voor bewoners, bezoekers en eventuele klanten/leveranciers. Dat vergroot het risico op afwenteling op de smalle G. Buwaldaweg en omliggende straten, met overlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg. Zonder planregels ontbreekt bovendien een handhaafbaar kader, hetgeen strijdig is met goede ruimtelijke ordening en de instructieregels van het Bkl.

Het plangebied wordt op dit moment in de praktijk veelvuldig gebruikt als informele parkeerlocatie voor bezoekers van het aangrenzende bosgebied. Dit terrein vervult daarmee een belangrijke functie voor de lokale recreatie: wandelaars, fietsers en bezoekers van het bos parkeren hier regelmatig hun voertuigen vanwege het ontbreken van andere parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Door de voorgenomen bebouwing verdwijnt deze openbare parkeerruimte volledig, terwijl geen alternatieve parkeergelegenheid is voorzien of geborgd. Dit betekent dat recreanten hun voertuigen zullen moeten parkeren langs de smalle

G. Buwaldaweg of in omliggende woonstraten, wat de verkeersveiligheid aanzienlijk verslechtert en de leefkwaliteit van omwonenden aantast.

Daar komt bij dat het plan zelf ook geen toereikende parkeervoorzieningen waarborgt voor de nieuwe woningen. In de toelichting wordt uitgegaan van circa twee parkeerplaatsen per woning, maar deze zijn slechts indicatief weergegeven en niet juridisch vastgelegd. De planregels bevatten slechts een open norm (“voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein”), zonder nadere specificatie van aantallen, maatvoering of situering. Daardoor ontbreekt een handhaafbaar parkeerkader, wat ertoe leidt dat bij de uitvoering onvoldoende parkeerruimte kan worden gerealiseerd. Bij zes woningen met aan-huis-verbonden beroepen is bovendien te verwachten dat ook klanten, leveranciers en bezoekers extra parkeerdruk veroorzaken. Zonder vastgelegde normen is niet gewaarborgd dat de beschikbare parkeercapaciteit voldoende is voor zowel bewoners als bezoekers. Dit vergroot het risico op afwenteling van parkeerdruk naar de openbare ruimte, met name naar de G. Buwaldaweg en aanliggende erven. De combinatie van beperkte wegbreedte, onoverzichtelijke bochten en extra stilstaande voertuigen leidt tot verkeersonveilige situaties, vooral voor fietsers en voetgangers.

Het ontbreken van concrete parkeervoorschriften en het verlies van de bestaande parkeerfunctie voor recreatie zijn in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en met de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.1.2, eerste lid, Bkl moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een omgevingsplan rekening houden met de gezondheid en veiligheid van mensen, waaronder mede wordt begrepen verkeersveiligheid en bereikbaarheid in de omgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Doordat het ontwerpplan geen verkeerskundige analyse of parkeertoets bevat, kan niet worden vastgesteld of de ontsluiting van zes woningen op deze locatie voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid.

Het plan is daarom in strijd met paragraaf 5.1.2 van het Bkl en voldoet niet aan de vereisten van een zorgvuldig en uitvoerbaar parkeerbeleid dat de belangen van zowel omwonenden als recreanten beschermt.

3. Waterhuishouding en klimaatadaptatie

3.1 Klimaatverandering

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in de watertoets duidelijk geadviseerd dat voor het plan een compenserende waterberging van 15 m³ noodzakelijk is. Dit advies is opgenomen in de toelichting, maar niet juridisch geborgd in de planregels. Dat betekent dat de uitvoering van deze maatregel niet afdwingbaar is en er geen zekerheid bestaat dat de waterberging daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de kernfunctie van planregels: het bieden van rechtszekerheid en afdwingbaarheid.

Daar komt bij dat het zuidelijke deel van het perceel aantoonbaar lager ligt dan de omliggende gronden. In de praktijk betekent dit dat regenwater bij hevige buien of langdurige neerslag kan afstromen naar de belendende percelen, waaronder die van ondergetekenden. De kans op wateroverlast en schade aan woningen en tuinen wordt daardoor aanzienlijk vergroot. Het ontbreken van concrete waarborgen in de planregels leidt tot een onaanvaardbaar risico voor omwonenden.

Daarnaast bestaan er reeds problemen met de afwatering in het gebied. Waardoor bij ernstige regenval de kelders onder water komen te staan. Door de toevoeging van circa 940 m² verhard oppervlak en zes nieuwe woningen neemt de afstroom van regenwater nog verder toe. Zonder

planregelmatige verplichting tot het realiseren van een waterbergingsvoorziening of infiltratiesysteem bestaat het reële risico dat het afstromende regenwater via het hoogteverschil direct richting bestaande woningen loopt, met waterschade, schimmelvorming en aantasting van funderingen tot gevolg.

Verder ontbreken in het plan maatregelen die inspelen op de toenemende effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en piekbuien. De toename van verhard oppervlak door de bouw van zes woningen versterkt deze problematiek. Het plan bevat geen eisen voor bijvoorbeeld groene daken, infiltratievoorzieningen of behoud van voldoende groenstructuur om de effecten van extreme hitte en regenval te beperken. Dit staat haaks op de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en de bredere doelen van de Omgevingswet (art. 1.3 Ow: bevorderen van gezondheid, veiligheid en kwaliteit van de fysieke leefomgeving). Op grond van hoofdstuk 5 Bkl is de gemeenteraad verplicht bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening te houden met waterveiligheid, waterkwantiteit en klimaatadaptatie. Door het advies van het waterschap niet op te nemen in bindende planregels en door geen aanvullende maatregelen te treffen voor klimaatbestendigheid, voldoet het ontwerpplan niet aan deze instructieregel.

3.2 Ecologisch onderzoek

Het ecologisch onderzoek dat bij dit plan is gevoegd, betreft slechts een globale quickscan. Dit onderzoek richt zich hoofdzakelijk op algemene broedvogels, maar er is geen veldonderzoek verricht naar andere beschermde soorten die in en rond het plangebied kunnen voorkomen, zoals vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en amfibieën. Daarmee wordt onvoldoende invulling gegeven aan de verplichtingen uit de Omgevingswet, die in artikel 2.24 Ow en de instructieregels van hoofdstuk 5 Bkl bepalen dat het omgevingsplan regels moet bevatten ter bescherming van de natuur en biodiversiteit. Deze regels strekken mede tot uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het enkele advies om werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten is ontoereikend zolang dit niet juridisch is vastgelegd in de planregels. Hierdoor is de bescherming van soorten onvoldoende geborgd en kan strijd ontstaan met zowel nationale als Europese natuurverplichtingen.

Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd, maar deze is gebaseerd op algemene aannames en niet op projectspecifieke gegevens. De uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar is gegeven op basis van gekozen aannames en bronnen (CROW/CBS/TNO), waardoor projectspecifieke onderbouwing ontbreekt. Er is uitgegaan van gemiddelden voor verkeersbewegingen en bouwmaterieel, terwijl nog geen aannemer bekend is en er geen gegevens zijn over de daadwerkelijke inzet van machines. Bovendien zijn cumulatieve effecten met andere plannen en activiteiten in de regio niet onderzocht. Daarmee is niet aangetoond dat de realisatie en het gebruik van de zes woningen geen negatieve effecten hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit is in strijd met het voorzorgsbeginsel dat uit de Habitatrichtlijn voortvloeit en dat via art. 2.24 jo. 2.26 Ow en het Bkl doorwerkt in het Nederlandse recht.

Het ontbreken van gedegen ecologisch veldonderzoek en het hanteren van niet-projectspecifieke stikstofberekeningen maken dat het plan niet voldoet aan de vereisten van de Omgevingswet en internationale natuurverplichtingen.

4. Natuur

4.1 Natuurtoets

Het ontwerpplan voorziet in nieuwe bebouwing direct grenzend aan een bosgebied. Desondanks is geen onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten op de omliggende natuur, terwijl dit verplicht is op grond van zowel de Omgevingswet als het Bkl.

Volgens artikel 2.18, eerste lid, onder g, Ow moeten bestuursorganen bij ruimtelijke besluiten rekening houden met de bescherming van natuurgebieden en in het bijzonder met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en andere ecologisch waardevolle zones. Daarnaast schrijft artikel 8.69 Bkl dat uitvoering geeft aan de Kaderrichtlijn Water (Richtlijn 2000/60/EG) voor dat een plan slechts mag worden vastgesteld als redelijkerwijs is uitgesloten dat het leidt tot aantasting van natuurlijke habitats of soorten.

Het bijgevoegde ecologisch onderzoek (bijlage toelichting 1) is beperkt tot de directe projectlocatie en houdt geen rekening met de effecten op het aangrenzende bosgebied, dat fungeert als foerageergebied en migratieroute voor diverse beschermde diersoorten. Met name vleermuizen, uilen en bosvogels zijn gevoelig voor lichtverstoring. De Omgevingswet verlangt dat in een plan dat grenst aan dergelijke natuurgebieden, wordt beoordeeld of lichtemissie 's nachts negatieve effecten kan veroorzaken op de oriëntatie, het foerageergedrag en de voortplanting van soorten. Het ontbreken van een lichtonderzoek betekent dat dit aspect onvoldoende is onderbouwd.

4.2 Stikstof

Daarnaast is er een stikstofberekening gedaan, echter berust deze op aannames (geen aannemer/materieel bekend) en zonder cumulatieve beoordeling. Het ontwerpplan voorziet in nieuwe functies die kunnen leiden tot extra verkeersbewegingen, zoals bedrijfsactiviteiten aan huis, leveringen en bezoekersverkeer. Desondanks ontbreekt in de toelichting een onderbouwing van de effecten op de luchtkwaliteit. Terwijl de locatie zich binnen invloedssfeer van kwetsbare natuurtypen bevindt. De stikstofberekening (bijlage toelichting 2 – *Stikstofberekening*) is uitsluitend gebaseerd op algemene aannames over bouwmaterieel, transportbewegingen en duur van de werkzaamheden, zonder dat is uitgegaan van concrete gegevens over de werkelijke aannemer, het type materieel, brandstofverbruik of werktijden. Hierdoor is de berekening onvoldoende verifieerbaar en mist zij de feitelijke grondslag die vereist is om de werkelijke emissies en deposities te kunnen beoordelen.

Daarnaast ontbreken berekeningen van de cumulatieve effecten van dit project in samenhang met andere bouwactiviteiten of bestaande bronnen in de omgeving. Het enkel baseren van de beoordeling op een geïsoleerde berekening is in strijd met de zorgvuldigheidsplicht van artikel 3:2 Awb. Daarbij komt dat de stikstofberekening geen onderscheid maakt tussen de bouwphase en de gebruikphase, terwijl het Bkl (artikel 5.53 en 5.54) en de Omgevingswet (artikel 2.1 en 2.24) vereisen dat de effecten op de kwaliteit van de leefomgeving integraal worden beoordeeld. Zonder inzicht in de daadwerkelijke emissiebronnen en gebruiksintensiteit kan niet worden uitgesloten dat tijdens de bouw of exploitatie stikstofdepositie optreedt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of beschermde bosranden.

Het plan voldoet daarmee niet aan de vereisten van een deugdelijke milieubeoordeling, noch aan de verplichting om aantoonbaar te maken dat geen significante effecten optreden in de zin van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming (zoals die is overgegaan in de Omgevingswet). De berekening moet worden herzien op basis van concrete uitvoeringsgegevens en een cumulatieve beoordeling voordat het plan kan worden vastgesteld.

Volgens paragraaf 5.1.4 Bkl mogen bij het vaststellen van een omgevingsplan geen activiteiten worden toegelaten die leiden tot overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}). Artikel 5.51 Bkl verplicht daarnaast tot het voorkomen van verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit, tenzij sprake is van een bijdrage die niet in betekenende mate (NIBM) is. De beoordeling is louter op CROW-kengetallen en een globale figuur rust en niet planregelmatig is geborgd (geen max. verkeersgeneratie), zodat verslechtering niet kan worden uitgesloten bij cumulatie. De uitzondering van artikel 5.53 Bkl, waarin is bepaald dat geen toetsing nodig is bij een toename van minder dan 1,2 µg/m³, geldt slechts voor specifieke gemeenten (Asten, Barneveld, Deurne, Ede, Nederweert, Renswoude en Scherpenzeel). Omdat de projectlocatie niet binnen één van deze gemeenten ligt, moet de luchtkwaliteit hier volledig worden beoordeeld.

Er is echter geen onderzoek of berekening uitgevoerd naar de verwachte concentraties van stikstofdioxide en fijnstof als gevolg van de toename van verkeer en bedrijvigheid. Ook zijn geen verkeersintensiteiten, emissies of cumulatieve effecten meegenomen, terwijl artikel 5.53, tweede en derde lid, Bkl bepaalt dat alle verkeersbewegingen van en naar het project bij de beoordeling moeten worden betrokken. Zonder een dergelijke beoordeling is niet vastgesteld of het plan voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen uit de Bkl en de Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG).

4.3 Ecologie en natuur

De uitgevoerde quickscan flora en fauna (bijlage toelichting 1 – *Ecologisch onderzoek*) is te summier van opzet en beperkt zich tot een globale beoordeling van algemene broedvogels. De quickscan is globaal en seizoensbeperkingen gelden; gericht veldonderzoek voor mogelijk voorkomende soorten ontbreekt (vleermuizen, huismus, gierzwaluw, amfibieën), waardoor soortenbescherming onvoldoende is afgedekt. Het onderzoek bevat geen gerichte inventarisatie van soorten die volgens de Wet natuurbescherming (thans hoofdstuk 11 Omgevingswet) en het Bkl bijzondere bescherming genieten, zoals vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, steenuilen en amfibieën. Deze soorten komen frequent voor in lintbebouwingen en erfbeplanting in de kern Sellingen en hadden derhalve expliciet moeten worden onderzocht.

Volgens artikel 2.24 Omgevingswet is het bevoegd gezag verplicht bij de voorbereiding van een besluit rekening te houden met de staat en kwaliteit van natuur en biodiversiteit. Een ecologisch onderzoek moet volledig, actueel en seizoensdekkend zijn om als deugdelijk te gelden. Het ontbreken van gericht soortonderzoek betekent dat niet kan worden uitgesloten dat beschermde diersoorten worden verstoord of hun verblijfplaatsen worden aangetast.

Daarbij ontbreekt een beoordeling van de effecten van verlichting, geluid en trillingen op nachttactieve soorten zoals vleermuizen. Ook is geen aandacht besteed aan foerageergebieden of migratieroutes die door de bouw of latere bewoning kunnen worden verstoord. Hiermee is het plan in strijd met de zorgplicht voor natuur en leefomgeving uit artikel 1.7 en 2.1, tweede lid, Omgevingswet. Zonder een aanvullend ecologisch onderzoek conform de richtlijnen van het Handboek Natuuronderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2023) kan niet worden vastgesteld dat het plan uitvoerbaar is binnen de kaders van de natuurwetgeving. Een volledige soortinventarisatie is daarom noodzakelijk voordat het plan wordt vastgesteld.

5. Geluid, trillingen, geur en licht

5.1 Bouwfase

Het ontwerp-omgevingsplan bevat geen regels die bouwactiviteiten aan beperkingen binden, zoals maximale werktijden, voorschriften over bouwlawaai, stof- of verkeershinder. Hierdoor bestaat het risico dat gedurende langere tijd ernstige overlast optreedt, ook in avonden en weekenden. Gezien de directe nabijheid van bestaande woningen is dit strijdig met het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2, tweede lid, Omgevingswet (Ow) en uitgewerkt in artikel 5.1 Bkl.

Volgens artikel 2.1 Ow moeten bestuursorganen hun bevoegdheden uitoefenen met het oog op de doelen van de wet (gezondheid, veiligheid, kwaliteit van de leefomgeving). Daarnaast bepaalt artikel 5.59, tweede lid, Bkl dat in een omgevingsplan moet zijn gewaarborgd dat geluid door activiteiten (zoals bouwwerkzaamheden) op geluidgevoelige gebouwen *aanvaardbaar* is. De planregels bevatten echter geen enkele beperking of voorwaarde die aan deze norm voldoet. Verder volgt uit artikel 5.65 Bkl dat standaardwaarden voor toelaatbaar geluid gelden van 50 dB(A) overdag, 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) 's nachts. Omdat de bouwfase onvermijdelijk tijdelijk hogere niveaus veroorzaakt, moet er een toetsingskader voor bouwlawaai.

5.2 Gebruiksfase

Het plan staat een brede lijst van aan-huis-verbonden beroepen toe (zoals kapsalons, kinderopvang, therapiepraktijken, lichte ambachtelijke activiteiten). Hoewel deze functies afzonderlijk kleinschalig kunnen zijn, kan cumulatie leiden tot structurele geluid-, geur- en verkeershinder.

Volgens artikel 5.59 Bkl moet het plan waarborgen dat geluid door activiteiten *aanvaardbaar* is, en volgens artikel 5.65 Bkl moeten standaardwaarden worden gehanteerd voor toelaatbaar geluid. In de toelichting en regels is geen enkele toetsing opgenomen aan deze normen, noch zijn grenswaarden vastgelegd. Dat is in strijd met de verplichting uit artikel 5.1, eerste lid, Bkl om in het omgevingsplan regels te stellen die een evenwichtige toedeling van functies aan locaties borgen. Daarnaast bepaalt paragraaf 5.1.4.2.1 Bkl dat het plan ook rekening moet houden met cumulatie van verschillende geluidsbronnen, zoals verkeer en bedrijvigheid. Nu deze beoordeling ontbreekt, is niet vastgesteld of het gebied geschikt is voor de omvang van bedrijvigheid die het plan toestaat. Dit levert een motiveringsgebrek op (art. 3:46 Awb).

5.3 Trillingen

Tijdens de bouwfase kunnen bij werkzaamheden zoals heien, grondverdichting kunnen trillingen optreden. Dergelijke trillingen kunnen leiden tot constructieve schade aan nabijgelegen gebouwen (zoals scheurvorming in gevels, vloeren of fundering). In het plan ontbreekt een trillingsonderzoek of vooropname van de omliggende bebouwing. Daardoor is niet beoordeeld of trillingsniveaus binnen aanvaardbare grenzen blijven en is niet verzekerd dat schade aan bestaande woningen wordt voorkomen. Dit is des te relevanter omdat trillingsschade, anders dan geluidshinder, vaak onomkeerbaar en kostbaar is en pas achteraf zichtbaar wordt.

De verplichting om trillingsrisico's te beoordelen vloeit voort uit de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in samenhang met de Omgevingswet (Ow); Artikel 4.2, eerste lid, Ow: verplicht het bevoegd gezag bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening te houden met de bescherming van de fysieke leefomgeving. Daaronder valt ook het voorkomen van schade aan gebouwen en hinder voor personen door trillingen; Artikel 5.1 Bkl: bepaalt dat Afdeling 5.1 van toepassing is op het stellen van regels in het omgevingsplan die zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij die afweging moeten milieubelangen, gezondheid en fysieke veiligheid expliciet worden meegewogen.

Daarnaast is er een zorgplicht op grond van artikel 1.6 Ow, om te voorkomen dat door bouwactiviteiten nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of worden verergerd. In de praktijk wordt voor de beoordeling van bouwtrillingen aansluiting gezocht bij de richtlijn SBR-Trillingsrichtlijn deel A (Schade aan gebouwen). Deze geeft grenswaarden voor trillingssnelheden (mm/s) afhankelijk van de bouwcategorie en fundering.

Wanneer geen onderzoek wordt uitgevoerd en geen grenswaarden worden vastgelegd, is niet verzekerd dat: Trillingsniveaus onder de toelaatbare waarden blijven de kans op schade aan muren, vloeren en fundering acceptabel is; schadeclaims of aansprakelijkheidskwesties na afloop worden voorkomen.

5.4 Lichtoverlast

Het ontwerpplan bevat geen bepaling over verlichting in of rondom de nieuw te bouwen woningen. Daardoor is niet gewaarborgd dat de verlichting in de gebruiksfase wordt beperkt tot een niveau dat geen hinder veroorzaakt voor omwonenden of negatieve effecten heeft op de natuur. Ongecoördineerde plaatsing van straat- of erfverlichting kan leiden tot structurele lichtoverlast, met name in de avond en nacht. Dit heeft directe gevolgen voor het woongenot en de nachtrust van omwonenden en kan bovendien leiden tot verstoring van fauna in de omgeving.

Vanuit ecologisch perspectief is dit een belangrijk aandachtspunt. Kunstmatige verlichting heeft een aantoonbaar negatief effect op nachttactieve dieren, met name vleermuizen, die afhankelijk zijn van donkerte voor hun oriëntatie, voedselzoekgedrag en voortplanting. Het niet opnemen van beperkingen aan lichtgebruik betekent dat het plan onvoldoende rekening houdt met de natuurbeschermingsdoelen van artikel 2.24 Ow.

Door geen regels te stellen over het gebruik, de richting, de sterkte of de tijdstippen van verlichting, biedt het plan onvoldoende waarborg voor een gezonde en ecologisch verantwoorde leefomgeving. Het bevoegd gezag had in de planregels bepalingen moeten opnemen die lichthinder beperken, bijvoorbeeld door toepassing van afschermende armaturen, warmkleurige verlichting en uitschakeling van niet-functionele verlichting in de nachtperiode. Het ontbreken daarvan maakt dat niet is aangetoond dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de instructieregels van het Bkl.

6. Bodemkwaliteit

6.1 Bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage toelichting 3) blijkt dat op de locatie, waar inmiddels sloop heeft plaatsgevonden, asbest is bijvoorbeeld niet analytisch onderzocht, daarom restonzekerheid; gezien sloop/historie is aanvullend gericht onderzoek nodig. Deze verontreiniging kan zijn achtergebleven in puinlagen of funderingsresten van het voormalige buurthuis, dat omstreeks 1970 is gebouwd. Omdat geen vervolgonderzoek of saneringsverplichting is vastgelegd vóór de bouw, is onzeker of de bodem daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Bij graafwerkzaamheden is bovendien niet uitgesloten dat blootstelling aan verontreinigde grond optreedt, met risico's voor gezondheid en milieu.

De Omgevingswet verplicht bestuursorganen om bij ruimtelijke besluiten te zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Op grond van artikel 2.24 Ow heeft

het Rijk hierover instructieregels gesteld in het Bkl. In afdeling 5.1.4.5 Bkl (artikelen 5.89g tot en met 5.89p) is bepaald dat bij het toelaten van een activiteit in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik. Wanneer de bodem niet geschikt blijkt, moet het bevoegd gezag maatregelen treffen – bijvoorbeeld sanering of het beperken van het gebruik – om risico's voor de gezondheid en het milieu te voorkomen of te beperken. Ook moet worden voorkomen dat nieuwe verontreiniging ontstaat en moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de effecten van bodemverontreiniging op mens en milieu.

Het bodemonderzoek had daarom moeten worden afgestemd op de stoffenlijst van bijlage XIIIa bij artikel 5.89i Bkl, waarin de belangrijkste stoffen zijn opgenomen die bij bodemverontreiniging kunnen voorkomen, zoals zware metalen, PAK's, vluchtige chloorkoolwaterstoffen, bestrijdingsmiddelen, PCB's, minerale olie en asbest. Aangezien het voormalige buurthuis uit de jaren zeventig stamt en inmiddels is gesloopt, is het aannemelijk dat (een deel van) deze stoffen in de bodem aanwezig is. Bovendien gelden bij werkzaamheden waarbij grond wordt verzet of verontreinigde lagen worden geraakt de TCL-waarden en geurdrempels van bijlage XIIIb bij artikel 5.89j Bkl, die bedoeld zijn om blootstellings- en hinderrisico's tijdens graafwerkzaamheden te beperken.

De artikelen 10.10a en 10.21a Omgevingswet bepalen bovendien dat eigenaren deze maatregelen moeten gedogen. Omdat in het plan geen bepalingen zijn opgenomen over melding of tijdelijke maatregelen bij toevalsvondsten, handelt de gemeente in strijd met deze wettelijke verplichtingen.

Zonder deze borging is niet verzekerd dat de bodem geschikt en veilig is voor de beoogde woonfunctie. Daarmee is niet gewaarborgd dat het plan bijdraagt aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, zoals artikel 1.3 Omgevingswet voorschrijft. Het is daarom noodzakelijk dat het plan wordt aangepast en pas wordt vastgesteld nadat de bodemgeschiktheid is aangetoond en de vereiste maatregelen zijn uitgevoerd.

7. Planregels en toekomstige bedrijvigheid

7.1 Ruime lijst toegestane beroepen

Het plan maakt een uitzonderlijk brede reeks van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk, waaronder kinderopvang, trimsalons, webshops, administratiekantoorfuncties en koeriersdiensten. Deze ruime lijst van toegestane activiteiten overschrijdt wat gebruikelijk is bij het begrip “aan-huis-verbonden beroep” in de zin van artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Modelregels voor omgevingsplannen van de VNG. In de meeste gemeenten worden dergelijke functies beperkt tot kantoorachtige of ambachtelijke werkzaamheden die qua aard, omvang en uitstraling passen binnen een woonomgeving.

In dit plan ontbreken echter duidelijke voorwaarden over de aard en omvang van de bedrijvigheid. Er zijn geen maximale oppervlakten, geen regels voor het aantal medewerkers of bezoekers, en geen beperkingen ten aanzien van openingstijden, geluid, geur of parkeerdruk. Ook ontbreken voorschriften over bevoorrading, opslag of verkeer van bestelauto's en koeriers. Daardoor is niet gewaarborgd dat de bedrijvigheid daadwerkelijk een ondergeschikt karakter behoudt ten opzichte van de woonfunctie.

Het risico is dat het woonkarakter van het perceel verdwijnt en feitelijk sprake zal zijn van gemengde bedrijvigheid. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt van artikel 4.2 Omgevingswet, dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist. Een dergelijk breed gebruik zonder beperkingen kan bovendien leiden tot aanzienlijke hinder en aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

7.2 Toename verkeer en overlast

De cumulatieve gevolgen van deze toegestane functies voor de verkeersintensiteit zijn niet onderzocht. Activiteiten zoals kinderopvang, trimsalons en webshops met afhaalpunten leiden tot frequente verkeersbewegingen van klanten, leveranciers en pakketdiensten. Ook kunnen laad- en losactiviteiten plaatsvinden buiten de gebruikelijke werktijden. Het ontbreken van een verkeerskundige onderbouwing of parkeertoets betekent dat niet is vastgesteld of de lokale infrastructuur en parkeerruimte voldoende zijn om deze toename op te vangen.

Volgens artikel 5.87a Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillinggevoelige functies in relatie tot verkeer en logistieke activiteiten. Hoewel deze bepaling formeel ziet op trillingen, vloeit hieruit de bredere verplichting voort om bij de toedeling van functies te beoordelen of hinder door verkeer en vervoersbewegingen binnen aanvaardbare normen blijft. In het huidige plan is dit niet geborgd.

Daarnaast ontbreekt een milieukundige onderbouwing van mogelijke geluids- en geurhinder. Activiteiten als trimsalons of ambachtelijke werkplaatsen kunnen structurele geluidsemissies veroorzaken (zoals blaffende honden of gebruik van apparaten). Zonder toetsing aan de normen van het Besluit kwaliteit leefomgeving, afdeling 5.1.3 (geluid en geur), is niet verzekerd dat de milieubelasting binnen de wettelijke kaders blijft.

7.3 Handhaafbaarheid

De planregels bevatten vage en open begrippen, zoals “kleinschalige bedrijvigheid”, “ondergeschikte nevenactiviteit” en “aan-huis-verbonden beroep”. Deze termen zijn juridisch onvoldoende bepaalbaar en leiden in de praktijk tot handhavingproblemen. Het ontbreken van concrete kwantitatieve criteria – bijvoorbeeld een maximum vloeroppervlak (zoals gebruikelijk 30 à 40 m² of 30% van de woning), maximale bezoekersaantallen of expliciete openingstijden – maakt het voor toezichthouders moeilijk te beoordelen of sprake is van legaal gebruik.

onder nadere begrenzing van de toegestane bedrijvigheid, verkeersbewegingen en openingstijden is niet verzekerd dat de leefkwaliteit en veiligheid in de directe omgeving behouden blijven. Het plan had daarom moeten worden aangevuld met duidelijk geformuleerde gebruiksvoorwaarden, zoals maximale bedrijfsvloeroppervlakte, restricties voor bezoekersaantallen, beperkingen in openingstijden en voorschriften voor parkeren en geluid.

8. ETFAL

8.1 Motivering

Het ontwerpplan bevat geen expliciete motivering waarin de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is beoordeeld, terwijl dit het kernbeginsel vormt van de Omgevingswet (artikel 4.2 Ow). Dit beginsel verplicht het bevoegd gezag om functies zodanig aan locaties toe te delen dat rekening wordt gehouden met alle relevante belangen en omgevingsaspecten, zoals veiligheid, gezondheid, milieu, natuur, verkeer en ruimtelijke kwaliteit.

Een evenwichtige toedeling vergt een integrale belangenafweging, waarin wordt gemotiveerd waarom juist deze functie — in dit geval wonen met brede bedrijvigheid — op deze plek past, en welke alternatieven zijn onderzocht. Ook moet worden aangetoond dat het plan toekomstbestendig is: dat wil zeggen dat het op langere termijn geen belemmeringen veroorzaakt voor de leefomgevingskwaliteit of duurzaamheid van het gebied.

In de toelichting ontbreekt echter een herkenbare toepassing van de ETFAL-criteria. Er is geen analyse van de effecten op de omgeving (zoals geluid, verkeer, bodem, ecologie of sociale veiligheid), geen beoordeling van de geschiktheid van de locatie, en geen weging van belangen van omwonenden tegenover het belang van de initiatiefnemer. Daarmee voldoet het plan niet aan de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb, die vereist dat een besluit op een deugdelijke, inzichtelijke en draagkrachtige motivering berust.

8.2 Strijd met instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Naast het ontbreken van een ETFAL-motivering is het plan ook in strijd met meerdere instructieregels uit het Bkl, die richting geven aan de uitvoering van de doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). Volgens artikel 2.1, tweede lid, Ow en de artikelen 5.1 tot en met 5.96 Bkl moet het bevoegd gezag rekening houden met de samenhang tussen onderdelen van de fysieke leefomgeving, waaronder geluid, lucht, trillingen, geur en bodemkwaliteit. In dit plan ontbreekt een integrale milieubeoordeling; aspecten als geluidsoverlast, bodemverontreiniging, licht en verkeer zijn niet of slechts oppervlakkig onderzocht. Hierdoor is niet aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare hinder of risico's oplevert voor de gezondheid van omwonenden.

De omgevingswet verplicht het bevoegd gezag om in de besluitvorming inzichtelijk te maken hoe participatie van belanghebbenden heeft plaatsgevonden en hoe de resultaten daarvan zijn meegewogen. Het bijgevoegde participatieverslag is summier en bevat geen informatie over de inhoudelijke inbreng van omwonenden of hoe eventuele bezwaren zijn verwerkt. Dit duidt op een formele, maar geen materiële invulling van participatie.

Daarnaast moet bij het toedelen van functies rekening worden gehouden met risico's van overstroming, wateroverlast, droogte en hitte. In het plan ontbreekt elke verwijzing naar klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging, infiltratievoorzieningen of hittebestendige inrichting van het terrein. Dit is in strijd met de rijksdoelen voor klimaatbestendigheid en de zorgplicht van artikel 1.6 Ow. Daarnaast is het verplicht dat bij planvorming wordt gestreefd naar behoud en verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In dit plan is niet gemotiveerd hoe de ontwikkeling bijdraagt aan landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteit of sociale cohesie. Integendeel: door de ruime lijst toegestane beroepen, mogelijke toename van verkeer en gebrek aan ecologische of stedenbouwkundige onderbouwing, wordt de bestaande leefkwaliteit van omwonenden onder druk gezet.

Door deze tekortkomingen is onvoldoende geborgd dat het plan voldoet aan de doelen van artikel 1.3 Ow — namelijk het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

8.3 Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in paragraaf 5.21.5.4 van het Bkl en verplicht bestuursorganen om bij het toelaten van nieuwe stedelijke ontwikkelingen — waaronder woningbouw — te onderbouwen dat sprake is van een actuele behoefte, dat deze

ontwikkeling niet elders kan worden opgevangen en dat het plan doelmatig en zorgvuldig ruimtegebruik waarborgt.

In het ontwerpplan ontbreekt een deugdelijke toepassing van deze Ladder. Zo is er geen cijfermatige onderbouwing van de woningbehoefte opgenomen, terwijl dit de eerste trede van de Ladder vormt. Het plan verwijst niet naar recente woningbouwprognoses of regionale afspraken, waardoor niet aannemelijk is gemaakt dat er lokaal daadwerkelijk behoefte bestaat aan deze toevoeging. Zonder kwantitatieve onderbouwing kan niet worden vastgesteld dat de nieuwe woningen aansluiten bij de demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor herstructurering of transformatie van bestaande bebouwing. De tweede trede van de Ladder vereist dat wordt onderzocht of de woningbouwbehoefte kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door hergebruik van leegstaande panden of inbreidingslocaties. Het plan voorziet echter direct in nieuwbouw, zonder te motiveren waarom binnen het bestaande dorpslint of nabijgelegen kernen geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn. Daarmee is niet aangetoond dat zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt, zoals de Ladder voorschrijft.

Ten slotte ontbreekt een beschrijving van de fasering en de relatie met de vraagontwikkeling (derde trede). Er wordt niet aangegeven wanneer en in welk tempo de woningen zullen worden gerealiseerd, of hoe dit past binnen de regionale woningbouwplanning. Hierdoor kan niet worden beoordeeld of de ontwikkeling aansluit bij de toekomstige marktvraag of leidt tot overschot en leegstand.

Door het ontbreken van deze drie stappen — behoefte, locatieafweging en fasering — is de Ladder niet goed doorlopen. Dat maakt de motivering van het plan **onvoldoende**.

8.4 Provinciale Omgevingsverordening Groningen

Naast de Laddertoets ontbreekt ook een toetsing aan de Provinciale Omgevingsverordening Groningen (POV), die bindende instructieregels bevat voor gemeenten bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening geeft uitvoering aan de artikel 2.22 Omgevingswet en bepaalt onder meer de randvoorwaarden voor natuurbehoud, waterveiligheid, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit in lintdorpen.

Het ontwerpplan bevat geen analyse waaruit blijkt dat aan deze provinciale instructieregels is voldaan. Zo is: geen toetsing opgenomen aan de regels voor natuur en ecologie, terwijl nabijgelegen groenstructuren en fauna (zoals vleermuizen en weidevogels) mogelijk worden beïnvloed door verlichting en bebouwing; geen aandacht besteed aan waterhuishouding of klimaatadaptatie, terwijl de POV voorschrijft dat verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door waterberging of infiltratievoorzieningen; geen motivering opgenomen over bouwen binnen het dorpslint, terwijl de provincie terughoudend beleid voert voor bebouwing buiten bestaande structuren om aantasting van het karakteristieke open landschap te voorkomen; geen aansluiting aangetoond bij de provinciale woningbouwcontingenten, die de groei per gemeente begrenzen om leegstand en overaanbod te voorkomen.

Volgens de Provinciale Omgevingsverordening Groningen moeten nieuwe woonlocaties bijdragen aan zorgvuldig ruimtegebruik, aansluiten op bestaande infrastructuur en voorzien in een aantoonbare regionale behoefte. Zonder deze onderbouwing handelt de gemeente in strijd

met de provinciale instructieregels op grond van artikel 2.22 Ow en de zorgplicht van artikel 2.3, derde lid, Ow.

9. Cultuurhistorie en archeologie

9.1 Archeologie

De locatie ligt in een archeologisch kansrijk gebied (hoge trefkans), zoals ook blijkt uit *Bijlage toelichting 3 – bodemonderzoek*. Desondanks ontbreekt een bureauonderzoek en, waar relevant, inventariserend veldonderzoek (booronderzoek/proefsleuven) conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Onder de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij planvorming aantoonbaar rekening houden met aanwezige of te verwachten cultureel erfgoed en archeologische waarden. In kansrijke zones is het reguliere minimum om vóór grondroerende ingrepen (veelal >30–50 cm-mv en/of boven drempeloppervlakte) ten minste een bureauonderzoek uit te voeren, gevolgd door veldonderzoek wanneer het risico niet kan worden uitgesloten. Zonder deze stappen is niet vastgesteld of het plan uitvoerbaar is zonder schade aan archeologische waarden en ontbreekt een deugdelijke motivering.

Verder ontbreekt in de planregels een juridisch afdwingbare borging. Gebruikelijk (en nodig) zijn: (i) een voorwaardelijke verplichting dat geen bouw of grondroering mag plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek conform de gemeentelijke verwachtingskaart/KNA; (ii) vrijstellingsdrempels (diepte/opervlakte) aansluitend op het gemeentelijk archeologiebeleid; en (iii) een stop-werk/meldplicht voor toevalsvondsten met directe inschakeling van een bevoegd archeoloog. Daarnaast geldt op grond van de Erfgoedwet een meldplicht bij archeologische vondsten en een zorgvuldige omgang met vondsten; die wettelijke plichten horen in de planregels herkenbaar te worden verankerd, zodat handhaving mogelijk is.

Ook de cultuurhistorische belangen zijn onvoldoende gewogen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een historisch lintdorp. Dit type dorpsstructuur kent specifieke kwaliteiten: doorzichten naar het achterliggende landschap, een eenduidige rooilijn, bescheiden korrel/maatvoering, kapvorm en nokrichting in samenhang met het lint, en een materiaal- en kleurgebruik dat aansluit op het bestaande beeld. De voorgenomen bebouwing is niet getoetst aan een beeldkwaliteitsplan of (indien van toepassing) de Welstandsnota Gemeente Westerwolde, zodat niet is aangetoond dat het ontwerp de karakteristiek van het lint respecteert. Het ontbreken van onderbouwde keuzes voor goot- en bouwhoogte, kapvorm, situering op het erf, erfafscheidingen, parkeren op eigen terrein en lichtkwaliteit vergroot het risico op visuele aantasting en verdichting van het lint en verlies van kenmerkende zichtlijnen.

Gelet hierop is de ETFAL-motivering onvolledig: het plan laat na om concreet te maken welke erfgoedwaarden aanwezig of te verwachten zijn, welke ontwerp- en situeringskeuzes zijn gemaakt om die waarden te beschermen, en welke mitigerende maatregelen worden genomen. Zolang geen archeologisch onderzoek conform KNA is uitgevoerd en geen bindende planregels zijn toegevoegd (onderzoeksplicht, vrijstellingsdrempels, stop-werk/meldplicht, beeldkwaliteitskaders voor het lint), voldoet het plan niet aan de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving en mist het een draagkrachtige motivering.

Conclusie

Het ontwerp-(TAM)omgevingsplan voor zes woningen aan de Jipsingboertangerweg 115 is naar onze mening onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Een integrale

belangenafweging ontbreekt: er is geen deugdelijke onderbouwing van de keuze voor precies zes woningen, noch van de gekozen maat, hoogte en situering. De ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan doordat de schaal, massa en bouwstijl niet aansluiten bij het historische lint en omdat openheid, doorzichten en bezonning van de bestaande buurwoning niet zijn onderzocht volgens de TNO-richtlijn. Ook verkeer en parkeren zijn niet adequaat onderbouwd: er is geen verkeerskundige analyse en parkeren is slechts indicatief uitgewerkt, terwijl tegelijk een informele recreatieve parkeerfunctie op het terrein verdwijnt en de smalle G. Buwaldaweg extra belast wordt. Water en klimaatadaptatie zijn onvoldoende geborgd: het advies van het waterschap over waterberging is niet als planregel vastgelegd, het hoogteverschil richting onze percelen vergroot het risico op afstroming en bestaande problemen met afwatering en natte kelders worden genegeerd, terwijl de verharding fors toeneemt. De ecologische onderbouwing is summier; soortgericht veldonderzoek naar onder meer vleermuizen, huismus, gierzwaluw en amfibieën ontbreekt, er is geen lichtonderzoek aan de bosrand en de stikstofberekening rust op generieke aannames zonder projectspecifieke input of cumulatieve beoordeling. Lucht, geluid, trillingen en licht zijn evenmin planmatig geborgd: er zijn geen toetsingskaders voor bouw- en gebruiksfase, geen regels voor bouwlawaai en trillingen, geen plaatsings- of geluidsnormen voor warmtepompen en airco's en geen voorschriften die lichthinder beperken. In de bodemonderbouwing resteert onzekerheid, onder meer over asbest in puinlagen, zonder dat vervolgonderzoek, sanering en een stop-werk-/meldplicht bij toevalsvondsten planregelmatig zijn verankerd. Ook archeologie en cultuurhistorie blijven onderbelicht: er is geen KNA-bureau- en veldonderzoek, geen onderzoeksplicht of vrijstellingsdrempels in de regels en de aantasting van het lintkarakter is niet weerlegd. Ten slotte is de handhaafbaarheid zwak door open normen zonder kwantitatieve grenzen, terwijl eerdere ervaringen tijdens de sloopfase juist vragen om strakke randvoorwaarden en toezicht. Daarbovenop is onduidelijk of dit woningproduct de lokale behoefte van Jipsingboertange bedient, met name waar het betaalbaarheid en levensloopbestendigheid betreft. In deze samenhang is niet aangetoond dat het plan voldoet aan de doelen van de Omgevingswet, de evenwichtige toedeling van functies, de instructieregels van het Bkl en de motiveringsplicht.

Wij verzoeken de gemeenteraad het plan niet vast te stellen en eerst de noodzakelijke onderzoeken, motiveringen en borgingen te leveren. Subsidiar verzoeken wij als volgt als de raad desondanks wil doorzetten, verzoeken wij de ontwikkeling in omvang en impact te beperken en te verzachten. Dat betekent minder woningen met kleinere massa's, grotere afstanden tot erfgrazen, lagere goot- en nokhoogten en kaprichting passend in het lint, plus een dwingende materiaal- en kleurstaat met verspringingen ter voorkoming van muurwerking. De situering moet zodanig worden aangepast dat de TNO-bezonning van de buurwoning wordt gehaald. Parkeren moet met harde minima op eigen terrein worden vastgelegd en de vervallen recreatieve parkeercapaciteit moet in de nabijheid worden gecompenseerd. Waterberging en infiltratie dienen als voorwaardelijke verplichting vóór ingebruikname te worden gerealiseerd. Ecologische waarborgen horen in de regels te staan, onder meer een verbod op werkzaamheden in het broedseizoen tenzij een ecooloog de afwezigheid van broedgevallen bevestigt en vleermuisvriendelijke verlichting met afscherming, warme lichtkleur en tijdsbeperking. Voor installaties vragen wij om minimale afstanden tot erfgrazen, locatievoorwaarden en geluidslimieten; voor de bouwphase om werktijden, grenswaarden voor bouwlawaai en stof, een bouwverkeersplan, een nulmeting van belendingen en trillingsmonitoring. Bodem- en archeologisch onderzoek moeten zijn afgerond en eventuele maatregelen uitgevoerd, met een expliciete "geen start bouw vóór"-bepaling.

Wij zijn niet tegen woningbouw, maar wel tegen een uitwerking die het lintkarakter, de gezondheid, de veiligheid en het woongenot van omwonenden onnodig schaadt en die bovendien niet aantoonbaar bijdraagt aan de lokale woonopgave. In de huidige vorm ontbreekt de vereiste zorgvuldigheid, motivering en borging. Wij verzoeken u daarom het plan niet ongewijzigd vast te stellen en eerst de hierboven omschreven aanpassingen en planregels te realiseren. Mocht de gemeenteraad toch tot vaststelling overgaan zonder deze waarborgen, dan behouden wij ons uitdrukkelijk het recht voor beroep in te stellen.

