

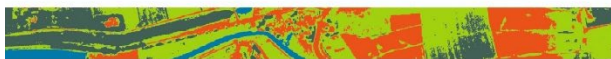
TAM-omgevingsplan

Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115

NL.IMRO.1950.TO2515-vs01

Vastgesteld 17 december 2025

Gemeente Westerwolde



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Grauwe Gans 33
7827 SW EMMEN

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

MOTIVERING

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging werkingsgebied	6
1.3	Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	<i>Planvoornemen</i>	8
2.1	Bestaand activiteiten (huidige situatie)	8
2.2	Beoogde activiteiten (beoogde situatie)	9
3.	<i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3.1	Omgevingsvisie	11
3.2	Woonvisie 2025-2029	11
3.3	Welstandsnota	13
4.	<i>Regelanalyse en beleid</i>	14
4.1	Rijksbeleid en (instructie)regels	14
4.2	Provinciaal beleid en (instructie)regels	15
5.	<i>Hoe gaan we het regelen</i>	20
5.1	Uitwerking in de regels	20
5.2	Welke activiteiten worden toegestaan en waar	20
6.	<i>Gevolgen voor de fysieke leefomgeving</i>	22
6.1	M.e.r.-beoordeling	22
6.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
6.3	Duurzaamheid	23
6.4	Gezondheid	23
6.5	Verkeer en parkeren	24
6.6	Ecologie	25
6.7	Luchtkwaliteit	27
6.8	Geluid	28
6.9	Geur	30
6.10	Omgevingsveiligheid	31
6.11	Omgevingskwaliteit	33

6.12	Cultureel erfgoed.....	33
6.13	Bodem.....	34
6.14	Water.....	34
7	<i>Kostenverhaal / Nadeelcompensatie.....</i>	<i>37</i>
7.1	Kostenverhaal.....	37
7.2	Nadeelcompensatie.....	37
8	<i>Evaluatie.....</i>	<i>39</i>
9	<i>Participatie en keten.....</i>	<i>40</i>
	<i>Bijlagen</i>	<i>41</i>
BIJLAGE 1	Ecologische quickscan	42
BIJLAGE 2	Stikstofberekening	43
BIJLAGE 3	Bodemonderzoek.....	44
BIJLAGE 4	Watertoets.....	45
BIJLAGE 5	Verslag participatie.....	46
Bijlage 6	nota zienswijze tam-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115	47
	<i>R e g e l s.....</i>	<i>48</i>
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	50
Artikel 1	Begripsbepalingen.....	50
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	50
Artikel 3	Toepassingsbereik	51
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	51
Artikel 5	Aanvraagvereisten	51
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	51
	Hoofdstuk 2 Functies.....	52
Artikel 7	Wonen.....	52
Artikel 8	Waarde - Archeologie 6	56
	Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten	59
Artikel 9	Overige regels.....	59
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	61
Artikel 10	Overgangsrecht	61
Artikel 11	Slotregel	62

Bijlage 1	lijst aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige	bedrijfsmatige
activiteit		63
Bijlage 2	wateradvies waterschap Hunze en Aa's d.d. 19 mei 2025, kenmerk IN25-	
Z54916		64
Verbeelding		65

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Tot voor kort stond er op het perceel aan de Jipsingboertangerweg 115 te Sellingen het dorps huis van Jipsingboertange. Dit is gesloopt, op de plek van het dorps huis en de achterliggende parkeerplaats wil initiatiefnemer maximaal zes woningen gaan bouwen.



Figuur 1: huidige en beoogde situatie

1.2 Ligging werkingsgebied

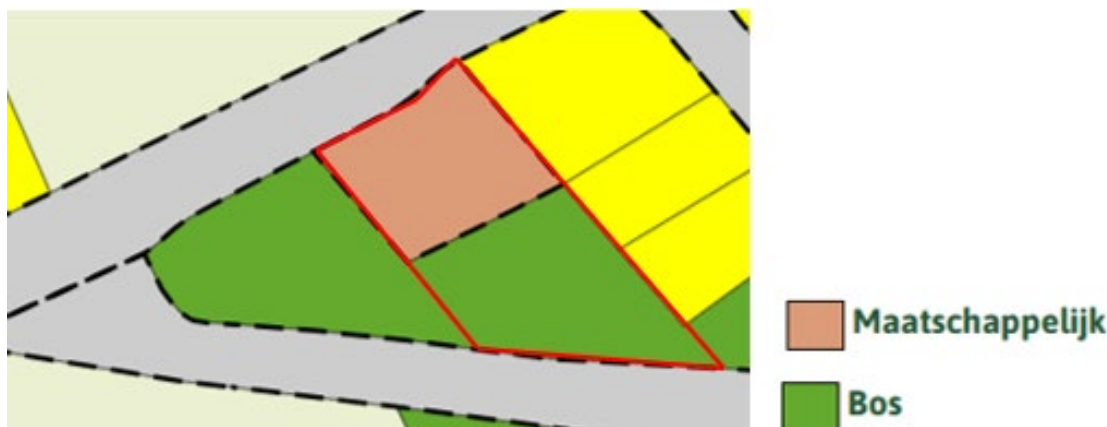
Het werkingsgebied is de locatie/geometrie waarop de regels in het omgevingsplan van toepassing zijn. Door annoteren wordt een werkingsgebied aan een artikel uit het omgevingsplan gekoppeld en wordt zichtbaar welke regels er gelden voor de gekozen locatie. Het werkingsgebied van onderhavig plan is gelegen in het bebouwingslint van Jipsingboertange en betreft het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie E, nummer 4393 (waar voorheen het dorps huis stond) en een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie E, nummer 4302 (veldje met pad omringd door bomen). Het werkingsgebied heeft een oppervlak van circa 2.650m². Het gebied ligt in het driehoekje dat wordt omsloten door drie wegen: Jipsingboertangerweg, Bosweg en G. Buwaldaweg. Dit driehoekje wordt opgevuld door bomen, woningen en tot voor kort het dorps huis. De Jipsingboertangerweg is de doorgaande weg tussen Mussel en Jipsinghuizen.



Figuur 2: werkingsgebied

1.3 Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan

De gewenste ontwikkeling waar onderhavig plan op gebaseerd is, betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie E, nummer 4393 en een deel van nummer 4302. Voor deze percelen geldt het Omgevingsplan “Gemeente Westerwolde”.



Figuur 3: Uitsnede Bestemmingsplan Omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie mei 2016), met werkingsgebied rood omlijnd.

Voor de toevoeging van zes woningen op deze locatie is gekeken naar de mogelijkheden binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016” (22 maart 2016). In dat bestemmingsplan heeft de locatie deels een maatschappelijke bestemming en deels de bestemming “bos”. Binnen de bestemming “maatschappelijk” zijn qua woningen alleen bedrijfswoningen toegestaan en binnen de bestemming “bos” zijn helemaal geen woningen toegestaan.

Aangezien deze gronden niet bestemd zijn voor ‘burgerwoningen’ is de bouw van de zes woningen in strijd met de regels van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit Tam-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het werkingsgebied en het initiatief. Het relevante beleid van de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan de relevant beleidskaders van de mede-overheden en hoe dit plan wordt verwoord in het omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 behandelt de toezicht en handhaving, vervolgens gaat hoofdstuk 9 in op het kostenverhaal dat met het project is gemoeid. De hoofdstukken 10 en 11 gaan respectievelijk op de participatie, het overleg met de ketenpartners en op de evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaand activiteiten (huidige situatie)

Het werkingsgebied is gelegen in Jipsingboertange. Dit is een dorp dat als een lang lint tussen Jipsinghuizen en Mussel ligt. Het dorp ligt in een bosrijke omgeving. Deze bossen zijn aangelegd in de jaren dertig toen de uitgestrekte heidevelden werden ontgonnen. De gronden die het minst geschikt waren voor de landbouw werden gebruikt voor bosbouw. De naam Jipsingboertange verwijst naar de zandrug (in een veengebied) waarop het dorp is ontstaan.



Figuur 4: Situatie werkingsgebied met Dorpshuis

De percelen van het werkingsgebied bevinden zich aan de rand van het stedelijk gebied van het lintdorp Jipsingboertange en zijn momenteel onbebouwd. Op het perceel aan de Jipsingboertangerweg stond het dorps huis, zoals zichtbaar in bovenstaande afbeelding. Het perceel ligt in een driehoek van wegen met bebouwing en bomen.



Figuur 5: Huidig aanzicht perceel vanaf de G. Buwaldaweg

2.2 Beoogde activiteiten (beoogde situatie)

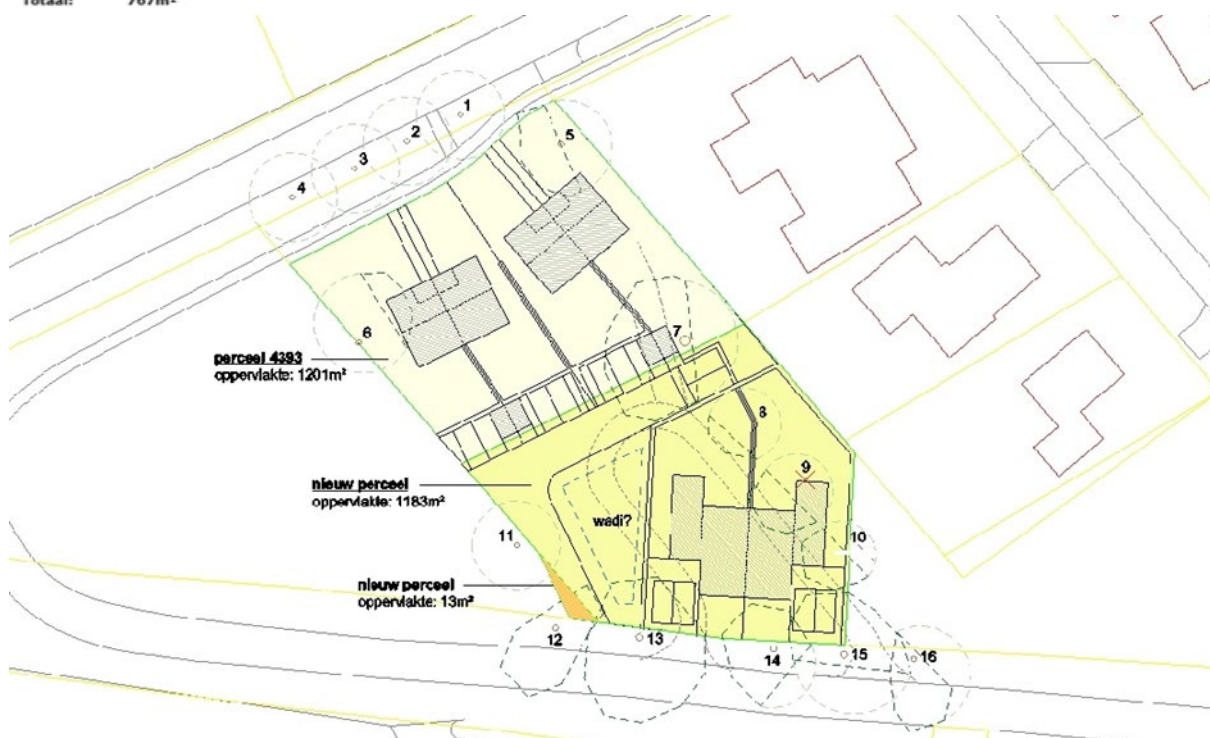
Het doel is om het perceel aan de Jipsingboertangerweg 115 en het achterliggende stuk in te richten met zes woningen. Door de sloop van het voormalige dorps huis is er ruimte voor een nieuwe invulling. Het perceel betreft het uiteinde van het stedelijk gebied in het lint van Jipsingboertange. Het lint bestaat uit twee rijen waarvan een rij aan de kant van de Jipsingboertangerweg en een rij daarachter met een ontsluiting op de G. Buwaldaweg. In het bouwvolume wordt aangesloten op de maat en schaal van de omliggende bebouwing zoals aanwezig is aan de Jipsingboertangerweg en de G. Buwaldaweg.

In de basis is het plan is om vier starterswoningen te realiseren aan de kant van de Jipsingboertangerweg en twee levensloopbestendige woningen aan de kant van de G. Buwaldaweg. Vanuit het oogpunt voor verkeersveiligheid is gekozen om uitweg van alle woningen vanaf de parkeerplaats te plaatsen aan de G. Buwaldaweg. Dit gezien het verkeer hier minder snel rijdt en er geen fietspad gekruist hoeft te worden. Zo is dus gekozen voor de meest veilige optie voor de toekomstige bewoners

Bestaand



bebouwing: 314m²
bestrating: 453m²
Totaal: 767m²



Figuur 6: overzicht oude en nieuwe situatie

In de nieuwe situatie ontstaat er een verhard oppervlak van circa 940m², waarvan 443m² aan bebouwing. Verder zullen de woningen zoveel mogelijk worden ingepast in het huidige landschap, naast en tussen de bestaande bomen. Er wordt slechts één boom gekapt. Hiervoor is reeds een vergunning verleend door de gemeente Westerwolde. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.



Figuur 7: Impressie situatie zes woningen

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 'stijlstand' op de Westerwoldse woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar wil de gemeente gehoor aan geven. Wonen in Westerwolde moet aantrekkelijk blijven. Daarom wordt gekeken naar de huidige behoefte, maar bovenal naar de toekomstige veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de behoefte die dat met zich meebrengt. Doel is verbetering van de particuliere en sociale woningvoorraad, waarbij de eigen identiteit en kwaliteit het uitgangspunt is. Tweede doel is het sterk verlagen van de energiebehoefte voor wonen met als uiteindelijk doel energieneutraal wonen. De gemeente stuurt op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is.

Het toevoegen van zes woningen past hiermee binnen het beleid van de omgevingsvisie. De woningen zullen zo veel als mogelijk energiezuinig worden gebouwd.

3.2 Woonvisie 2025-2029

Op 11 december 2024 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld. Deze visie, getiteld "Schier Wonen", beschrijft hoe de gemeente de komende jaren wil zorgen voor voldoende en passende woongelegenheid. De focus ligt op het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.

De woonvisie, die de periode 2025-2029 beslaat, is een update van de vorige visie en houdt rekening met de veranderde woningmarkt. De gemeente wil een aantrekkelijke woonomgeving creëren voor zowel huidige als nieuwe inwoners, onder andere door nieuwbouw en herstructurering, en doorstroming te bevorderen.

Belangrijke punten uit de visie zijn onder andere:

- Het bouwen van bijna 600 nieuwe woningen.
- Het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- Het afstemmen van de woningbouw op de behoeften en wensen van de inwoners.

- Het versterken van de aantrekkelijkheid van Westerwolde als woongebied.

In de kleine kernen (waar Jipsingboertange toe behoort) kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 100 extra woningen worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient. Het werkingsgebied is volgens de provinciale kaart deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied en in beide gevallen in bebouwd gebied (zie nader paragraaf 4.2.2).

Bij de bouw van woningen is kwaliteit leidend. Ontwikkelingen moeten ruimtelijk inpasbaar zijn; ze moeten bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit en passen binnen de bestaande ruimtelijke context, architectuur, cultuurhistorische waarde, oog hebben voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Een plan moet daarnaast voldoen aan de eisen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies binnen een gebied. Daarnaast mag een ontwikkeling geen onevenredige nadelige effecten hebben op de omgeving. Bij initiatieven vragen wij hierbij om een goede onderbouwing.

1. Het bouwprogramma is geschikt voor meerdere leeftijdsgroepen en gezinsfasen. Dit gezien er seniorenwoningen worden voorzien aan de G. Buwaldaweg. Dit brengt de doorstroming van de woningmarkt op gang. Daarnaast bieden de vier starterswoningen aan de Jipsingboertangerweg ruimte voor jongeren op de lokale woningmarkt.
2. Het initiatief is duurzaam op meerdere vlakken:
 - a. De woningen voldoen aan de moderne energiezuinige eisen vanuit de BENG
 - b. De woningen worden geplaatst in een groene omgeving waarin bestaande groenstructuren gehandhaafd blijven
 - c. Er wordt met een wadi voorzien in de waterberging binnen het plangebied.
3. De woningen in het plan zijn langdurig gewild (gericht op permanente bouw). Zo wordt aan het Jipsingboertange permanent uitgebreid met 6 energiezuinige woningen.

In deze motivering wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de woonvisie. Bovendien is hier sprake van een meerwaarde, de woningen zijn betaalbaar en bevinden zich niet in het hogere segment. De gemeente en de ontwikkelaar hebben samen besloten om hier koopwoningen te realiseren. Er is ook sprake van een zelfbewoningsplicht, hierdoor is verzekerd dat er niet op korte termijn gespeculeerd kan worden met de verkoop van de woningen.

Conclusie Woonvisie 2025-2029

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte voor de bouw van zes woningen. Het betreft een kleinschalige toevoeging binnen bebouwd gebied. Er is sprake van het bouwen op een herstructureringslocatie (herbouw en opvulling lint). De woningen bieden ruimte aan meerdere doelgroepen die op de woningmarkt in Jipsingboertange onder druk staan (starters die geen huis kunnen kopen en senioren waarvoor geen levensloopbestendige woning beschikbaar

3.3 Welstandsnota

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze wijze zullen de woningen qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

4. Regelanalyse en beleid

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die het Rijk heeft opgenomen in de AmvB's en de provincie in de omgevingsverordening. Tevens wordt beschreven welke instructieregel overgenomen en/of uitgewerkt dient te worden in het omgevingsplan.

4.1 Rijksbeleid en (instructie)regels

4.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

4.1.2 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet weliswaar in het realiseren van zes woningen, waarvan vier in het stedelijk gebied en twee in het aansluitende buitengebied, maar er is sprake van een bebouwingslint en het gehele projectgebied is aangemerkt als bebouwd gebied. De woningen zijn passend en aansluitend in het straatbeeld. Dit past binnen de huidige vraag naar meer woningen en komt overeen met de prioriteiten van de NOVI.

4.1.3 Instructieregels Rijk

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Deze onderwerpen komen in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing aan de orde.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In paragraaf 6.2 van deze onderbouwing is deze ladder verder uitgewerkt.

4.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels

De provincie Groningen heeft een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

4.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2024) 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, deze thema's zijn:

- Leefbaarheid,
- Circulaire Economie,
- Gaswinning,
- Waddengebied,
- Energietransitie en Erfgoed en
- Ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van zes woningen. Over wonen is in de omgevingsvisie het volgende verwoord over wonen en de woningvoorraad (paragraaf 12.2 van de omgevingsvisie):

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. Wij willen 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.

Ze zien hierbij voor zichzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stellen 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 zijn zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.4).

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De laatste wijziging dateert van 23 november 2024. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van zes extra woningen die passend zijn binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Verder is dit plan volgens de Provinciale Omgevingsvisie en de verordening gelegen aan een straat die wordt aangeduid als “Lintbebouwing” gelegen in bebouwd gebied van zowel een deel stedelijk gebied en een deel buitengebied. In principe geldt de regel (artikel 3.13) dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet kan voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In afwijking hiervan kan een stedelijke ontwikkeling wel plaatsvinden op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. Ten aanzien van de bouw van 2 van de 6 woningen, gelegen aan de G. Buwaldaweg, is sprake van bebouwing in het buitengebied.

Gelet op de ligging van het stedelijk gebied in Jipsingboertange (zie ook onderstaande afbeelding) zijn er hierbinnen geen mogelijkheden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ook na intensivering, revitalisering en herstructurering zijn er op dit moment geen mogelijkheden die planologisch en vooral stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Mede gelet op het voorgaande gebruik van de betreffende gronden, namelijk parkeerplaats bij het binnen stedelijk gebied gelegen dorps huis, waardoor de functie al stedelijk van aard was wordt voldaan aan artikel 3.13 van de provinciale omgevingsverordening.



Figuur 8 dichte bebouwing in het stedelijk gebied.

Tevens gelden hier de volgende gebiedsaanwijzingen:

- Aandachtgebieden voor stilte en duisternis
In de artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 Zijn instructieregels opgenomen voor aandachtsgebieden stilte en duisternis.
 - 3.77: *Gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis rekening gehouden met de stilte en duisternis.*
 - 3.78: *Een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis voorziet erin om in geval van milieubelastende activiteiten met een - potentieel - significante lichtemissie een verplichting op te leggen tot het opstellen van een lichtplan.*
 - Artikel 3.79: *Gelet op het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in een omgevingsplan dat van toepassing is op aandachtsgebieden voor stilte en duisternis rekening gehouden met cumulatieve geluidbelasting.*

De zes woningen zullen vrijwel geen invloed hebben op de stilte en duisternis. Ten opzichte van de vorige functie, als dorpskern, zal de situatie er zelfs op vooruit gaan.

- Besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde
De afwisseling en het contrast tussen de open en besloten gebieden draagt bij aan de diversiteit van het landschap. De provincie beschermt de openheid en beslotenheid van het landschap. De gebieden met een waardevol besloten en/of kleinschalig open karakter wordt veelal gevormd door de aanwezigheid van bosjes, houtsingels, houtwallen en (meidoorn)hagen.
De provincie vraagt aan gemeenten om in hun ruimtelijke activiteiten en plannen deze waarden te beschermen. Ter bescherming van de (kleinschalige) openheid, beslotenheid en houtsingelstructuur zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.13). De

provincie stimuleert het herstel en de versterking van de karakteristieke beplanting, zoals houtsingels en meidoornhagen met subsidies via het Programma Landelijk Gebied.
Door de realisatie van de zes woningen, op en achter het perceel waar het dorpshuis stond, verandert het karakter qua beslotenheid en kleinschaligheid van het gebied niet.

Bij de realisatie van de zes woningen worden de instructieregels van de provincie in acht genomen en worden deze niet geschaad.

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 in de regels opgenomen regelingen en/of beperkingen worden gemotiveerd.

5.1 Uitwerking in de regels

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie 2016' (gemeente Westerwolde, vastgesteld 22 maart 2016), waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. 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 22aa.. 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. Voor dit projectgebied geldt de functie "Wonen".
 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. Onderhavig TAM-omgevingsplan 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- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

- **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht**
In TAM-omgevingsplannen zijn bepalingen opgenomen voor het overgangsrecht.
- **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 van het werkingsgebied 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.

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Met de Omgevingswet komen alle aspecten van de fysieke leefomgeving samen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde ontwikkeling..

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

De realisatie van woningen behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Het voorliggend plan voorziet slechts in de realisatie van zes woningen, hetgeen niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject valt. Uit de verrichte milieuonderzoeken, 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. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

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

Het project is wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om zes extra woningen. Deze woningen worden deels gerealiseerd op de locatie van het voormalige dorps huis en deels op gronden die nog onbebouwd zijn.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij onderhavig plan is er sprake van het toevoegen van slechts zes woningen en is er op basis van die regel geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is daarom niet nodig.

6.3 Duurzaamheid

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

De ontwikkelingen binnen het projectgebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden.

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 te realiseren woningen 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 hierna (van dit hoofdstuk) nader behandeld.

Uit onderstaande paragrafen 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.

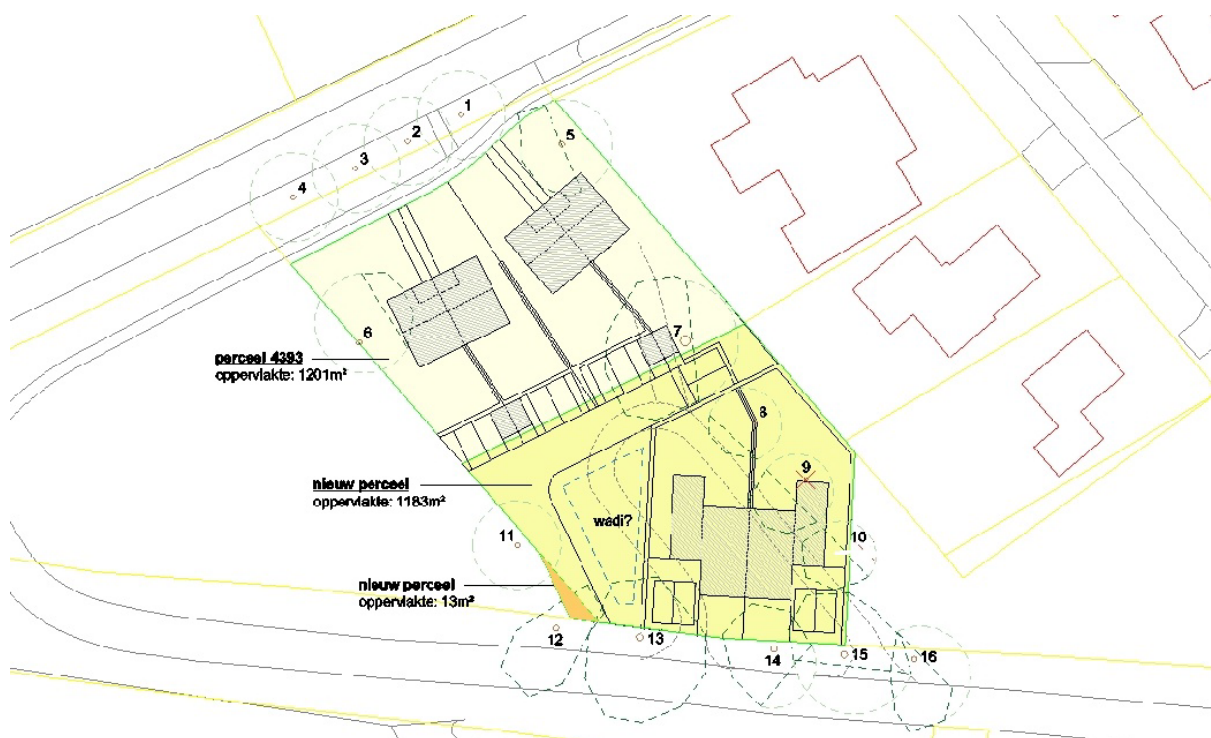
6.5 Verkeer en parkeren

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).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Uitgangspunt is dat de nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor de reeds aanwezige functies in het gebied. De woningen worden ontsloten via de G. Buwaldaweg. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet significant wijzigen, aangezien het verkeer dat het dorpshuis genereerde wegvalt.



Figuur 9: werkingsgebied met ontsluitingen en parkeerplaatsen

Toetsing parkeren

Op eigen terrein van de woningen zal er ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's per woning. Op basis van de CROW-normen geldt voor "niet-stedelijk, rest bebouwde kom" de norm van maximaal 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende plaats voor 2 parkeerplaatsen op de eigen percelen. Op de tekening in figuur 8 zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeernormering.

6.6 Ecologie

De ecologische wet- en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), flora- en fauna-activiteit (soortenbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden (Informatiepunt Leefomgeving, 2023). Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd.

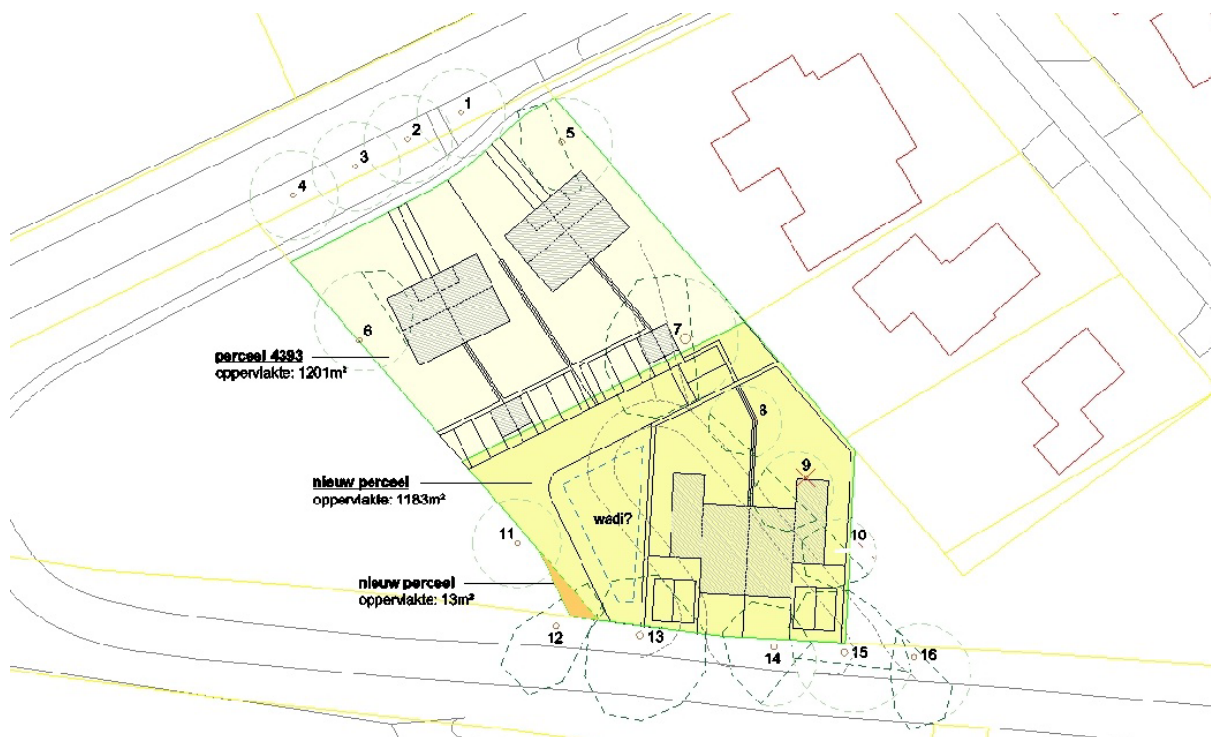
6.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,3 kilometer van het werkingsgebied. 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 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten (door externe werking) op de instandhoudingsdoelstellingen, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, geluid, licht en trillingen op voorhand grotendeels uit te sluiten.

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.

6.6.2 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 wordt slechts één boom gekapt. Het gaat om boom nummer 9 zoals op onderstaande tekening weergegeven. Voor het kappen van deze boom heeft de gemeente inmiddels de benodigde vergunning verleend. Er is om deze reden geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.



Figuur 10: bomeninventarisatie kaart

6.6.3 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.

6.6.4 Onderzoek

Bureau Biota (**bijlage 1**) heeft in het werkingsgebied een quickscan uitgevoerd. Hierin zijn de potenties van het onderzochte terrein voor (verblijfplaatsen van) beschermde soorten en de gevolgen onderzocht van de voorgenomen plannen op de vier voor ecologie relevante pijlers van de Omgevingswet: gebiedsbescherming, soortenbescherming, bescherming van houtopstanden en de zorgplicht.

De conclusies van het onderzoek luiden:

- In en rondom het plangebied zouden algemene broedvogels nesten kunnen aanleggen. De geplande werkzaamheden zouden algemene broedvogels in en rondom het plangebied kunnen verstoren. Met name het kappen van een es in het plangebied kan een negatieve impact hebben op broedvogels. Het advies is daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden;
- Voor de grote bosmuis en kleine marterachtigen is er een mogelijkheid dat deze dieren het plangebied passeren op zoek naar voedsel. Van vaste rust- of verblijfplaatsen zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen en hier zijn ook maar beperkte mogelijkheden voor. Bovendien blijven dergelijk zones, zowel tijdens de realisatiefase- als de gebruiksfase, grotendeels buiten schot met de uitvoering van de plannen. De voorgenomen plannen zullen, *zowel tijdens de realisatiefase- als de gebruiksfase*, naar verwachting dus niet van invloed zijn op vaste rust-verblijfplaatsen van de bovengenoemde nationaal beschermde soorten;

- Voor de overige soort(groep)en welke vallen onder de Omgevingswet, worden, *zowel tijdens de realisatiefase- als de gebruiksfase*, geen negatieve effecten van de voorgenomen plannen verwacht en hiervoor zijn dan ook geen aanvullende acties vereist;
- Daarnaast zullen de mogelijke effecten van de realisatie op foerageergebied *van zowel de grote bosmuis en kleine marterachtigen en overige soort(groepen)* verwaarloosbaar zijn, gezien het kleine aandeel *van het foerageergebied* dat mogelijk wordt verstoord ten opzichte van het aandeel aan foerageergebied in de directe omgeving. De voorgenomen plannen en de nieuwe situatie zullen naar verwachting dus niet van wezenlijke invloed zijn op vaste rust- of verblijfplaatsen en foerageergebieden van de bovengenoemde nationaal beschermde soorten;
- Onder bovengenoemde condities is voor het onderdeel soortenbescherming geen omgevingsvergunning nodig voor de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Zorgplicht

Te allen tijde blijft de zorgplicht gelden en mogen dieren niet onnodig verstoord of gehinderd worden en dient er voor aanwezig dieren te allen tijde een vrije vluchtroute beschikbaar te zijn.

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

6.6.4 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Om na te gaan of er in dit geval sprake is van stikstofuitstoot heeft JBB Adviesbureau een stikstofberekening opgesteld. Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van significante depositie op Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is als **bijlage 2** bij deze motivering gevoegd.

6.7 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

Per woning geldt een norm van 8,6 verplaatsingen per weekgemiddelde (worst case volgens CROW-normering). De realisatie van de gewenste 6 woningen betekent dan een toename van 52 verplaatsingen per weekdaggemiddelde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van de zes woningen op de luchtkwaliteit, GCN2023

Een toename van zes woningen behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen. Dit blijkt zowel uit bovenstaande figuur als uit de standaardactiviteiten die 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'.

Het aantal van 6 woningen blijft ver onder de bovengenoemde aantallen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.8 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).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen 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).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). 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 van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Standaardwaarden en grenswaarden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden (artikel 5.78t) en grenswaarden (artikel 5.78u) voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

Standaardwaarden (hoofregel toelaten van geluidgevoelig gebouw)

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in de volgende tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}

Tabel 1: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Grenswaarde (overschrijding standaardwaarde)

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in onderstaande tabel, als:

- geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en

- c. het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Geluidbronsort	Grenswaard
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	65 L _{den}
Industrieterreinen	55 L _{den} 45 L _{night}

Tabel 2: Grenswaarde geluidgevoelige gebouwen

Toetsing

De te realiseren woningen zijn aan te merken als nieuwe geluidsgevoelig objecten zodat er een akoestisch onderzoek nodig kan zijn. 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. Dit is nog zonder aftrek van de standaardwaarde als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving van 2 dB voor wegverkeer binnen stedelijk gebied. Hiermee blijft het geluidsniveau onder de grens van 53 dB. Het uitvoeren van specifieke geluidswerende maatregelen is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat er, vanuit geluidsoogpunt gezien, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 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. Wel worden er zes woningen gebouwd, welke geurgevoelig zijn. Binnen een straal van 100 meter vanaf het werkingsgebied is één agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een akkerbouwbedrijf waarvoor een geurrichtlijn van 10 meter geldt. Voor het overige zijn er geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken aanwezig in de directe omgeving.

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

6.10 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.

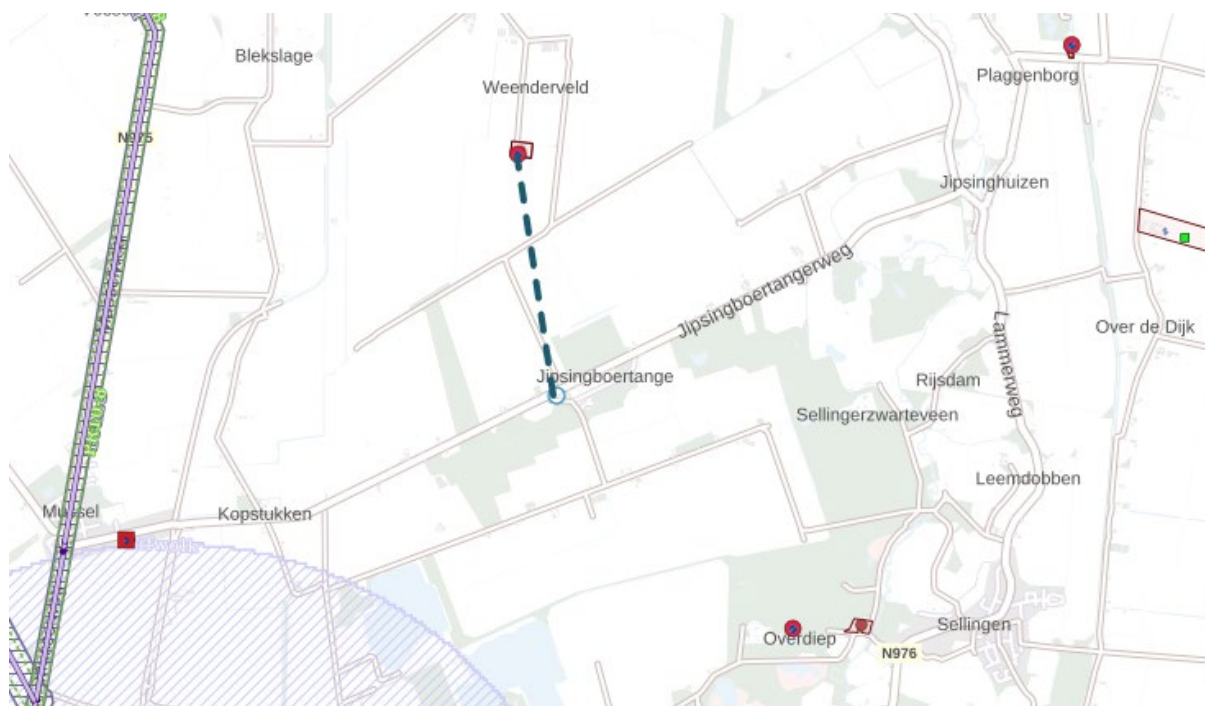
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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

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

Toetsing

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving is gebleken dat zich geen risicovolle inrichtingen/activiteiten, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het dichtstbijzijnde is een risicovolle inrichting (opslagtank) op circa 2 kilometer van het werkingsgebied en heeft geen invloed op het werkingsgebied.



Figuur 12 Uitsnede Risicokaart ter hoogte van het werkingsgebied Jipsingboertange.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6.11 Omgevingskwaliteit

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

De daadwerkelijke aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen worden getoetst aan de welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen ervan. Op deze wijze zullen de woningen qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

6.12 Cultureel erfgoed

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) en het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde (ontwerp 12 december 2023).

Toetsing

Het betreft een onbebouwd perceel en een perceel dat door sloop van het dorpshuis inmiddels ook onbebouwd is. Dit dorpshuis was geen karakteristiek pand. Er is dan ook geen sprake van karakteristieke panden/monument.

Volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde heeft het werkingsgebied een “Waarde – Archeologie 6” dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat er voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000m² waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, er alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overlegd 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.

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is 940 m². Een deel daarvan was in de oude situatie ook al bebouwd. Aangezien de totale oppervlakte van de bouwwerken kleiner zal zijn dan 1000 m² is een archeologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De dubbelfunctie “Waarde – Archeologie 6” is in de regels van dit plan opgenomen.

6.13 Bodem

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

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

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

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- 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

Vanwege de voorgenomen wijziging naar de woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Geo- en Milieutechniek B.V. Het onderzoek is gedateerd op 17 mei 2024 en heeft als projectnummer 24-M11136.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 3** bij deze motivering gevoegd.

6.14 Water

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

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

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning
- bebouwing in werkingsgebieden 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

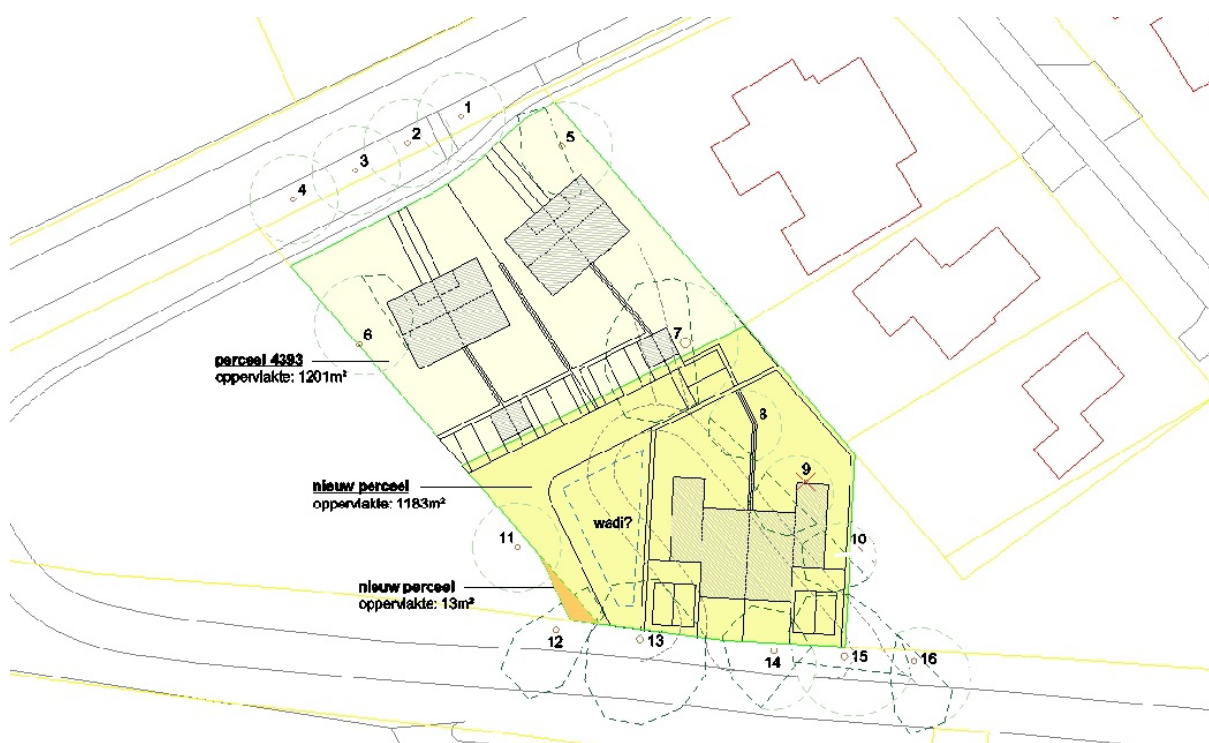
Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- 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

De realisatie van zes woningen betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de toename van verhard oppervlak van invloed is op de waterhuishouding in dit gebied. Op 15 april 2025 is de watertoets uitgevoerd (via <https://hetwateradvies.nl>). Hieruit volgt dat de zogenaamde “normale procedure” wordt toegepast. Het waterschap Hunze en Aa's heeft op 19 mei 2025 het wateradvies uitgebracht. Hieruit blijkt dat er een waterberging binnen het werkingsgebied moet worden gerealiseerd van minimaal 15 m³. Deze wordt gerealiseerd op de plek waar op onderstaande tekening “wadi” is aangegeven.



Figuur 13 situering waterberging

De watertoets en het wateradvies zijn als **bijlage 4** bij deze motivering gevoegd.

7 Kostenverhaal / Nadeelcompensatie

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

7.1 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:

- a. 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;
- b. via kostenverhaalvoorschriften 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.

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten die mogelijk worden gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Toetsing

In dit geval is sprake van zes nieuwe gebouwen met een woonfunctie. De gemeente heeft daarom een kostenverhaalovereenkomst met initiatiefnemers afgesloten.

7.2 Nadeelcompensatie

De mogelijkheden van nadeelcompensatie op basis van een besluit dat valt onder de Omgevingswet vind je in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Hier staat een lijst met schadezaken. Deze lijst is limitatief bedoeld. Dat wil zeggen: nadeelcompensatie kan op grond van afdeling 15.1 Ow alleen worden verkregen voor zover de schade is veroorzaakt door een besluit of een maatregel op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow.

Daarnaast is die lijst exclusief bedoeld. Dit betekent dat wanneer schade wordt veroorzaakt door een op grond van de Omgevingswet genomen besluit en dit besluit niet op de lijst van artikel 15.1 lid 1

Ow staat, géén nadeelcompensatie kan worden verkregen. Noch op grond van de Omgevingswet, noch langs een andere weg (bijvoorbeeld die van titel 4.5 Awb).

8 Evaluatie

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 en 4 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 6 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

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

9 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 is uitvoerig met de omliggende bewoners gesproken. Hiervan is een uitgebreid verslag gemaakt dat als bijlage 5 bij deze motivering is gevoegd.

Aanvullend op de gesprekken met de direct aanwonenden is op 16 juli 2025 het dorp geïnformeerd via een inloopavond. De informatieavond is in samenspraak met Dorpsbelangen georganiseerd. Alle inwoners van Jipsingboertange zijn middels een flyer uitgenodigd. De flyer is verspreid op 4 en 5 juli 2025. Op de avond zelf waren circa 50 geïnteresseerden aanwezig.

Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd en zijn vragen beantwoord.

Op het voorontwerpplan heeft de provincie Groningen bij brief van 31 juli 2025 gereageerd. De provincie Groningen verzocht om in het plan een motivering op te nemen voor de bouw van 2 van de 6 woningen in het provinciaal gebied.

De reactie hierop is in paragraaf 4.2 van deze motivering opgenomen.

Daarnaast verzocht de provincie om in het ecologisch onderzoek de effecten van de bouwwerkzaamheden op de kleine marterachtigen en de grote bosmuis te onderzoeken.

Dit aanvullende onderzoek is alsnog in het ecologisch onderzoek en in paragraaf 6.6 van deze motivering opgenomen.

Ter inzagelegging ontwerpplan

Het ontwerpplan heeft vanaf 11 september 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de “nota zienswijze tam-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115”, welke als **bijlage 6** bij deze motivering is gevoegd.

De inhoud van de zienswijze heeft op een tweetal punten geleid tot wijzigingen in de regels van dit tam-omgevingsplan:

1. In artikel 7.6 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot waarborging van het uitvoeren van de watercompenserende maatregelen zoals opgenomen in het wateradvies van het waterschap Hunze en Aa's;
2. om te verzekeren dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen is in artikel 9 de parkeerregeling opgenomen overeenkomstig het facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde.

Bijlagen

BIJLAGE 1 Ecologische quickscan

BIJLAGE 2 Stikstofberekening

BIJLAGE 3 Bodemonderzoek

BIJLAGE 4 Watertoets

BIJLAGE 5 Verslag participatie

Bijlage 6 nota zienswijze tam-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie E, nummers 4302 en 4393 en is als nieuw hoofdstuk 222aa 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 22aa 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 '22aa' 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 '22aa' 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:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115

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 'TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115.

2.5 Woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en tevens bedoeld voor de bij het wonen toegestane functies als bed and breakfast, mantelzorg, aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kamerverhuur en dergelijke;

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 86, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.TO2515-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 gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

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 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in **bijlage 1**; met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat de oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten hoogste 300 m² zal bedragen;
- b. er mag niet worden gebouwd indien dit leidt tot woningsplitsing.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de hoofdgebouwen gesitueerd aan de Jipsingboertangerweg dienen in of achter de op de verbeelding aangegeven "gevellijn" te worden gebouwd;
- d. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het op de verbeelding aangeduide aantal bedragen;
- e. de hoofdgebouwen mogen aaneengebouwd worden, dan wel twee-aaneen of vrijstaand;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

7.2.3 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 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

7.2.4 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1, 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.

7.4 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 7.1.;
- 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:
- c. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
- d. 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 plan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

- e. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- f. 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;
- g. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- i. 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 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- l. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 7.4. onder g en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning (woningsplitsing), mits:
 - a. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
 - b. het gaat om grondgebonden woningen die niet worden gebruikt of zijn bestemd als recreatie- of bedrijfswoning;
 - c. indien het gaat om woningsplitsing in het buitengebied:
 - 1. er sprake moet zijn van een hoofdgebouw en/of een (aangebouwd) bijbehorend bouwwerk met een karakteristieke of monumentale status, met dien verstande dat woningsplitsing niet mag leiden tot aantasting van de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw en de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken met een karakteristieke of monumentale status tenminste 200 m² bedraagt;
 - 3. de vloeroppervlakte per woning ten minste 100 m² bedraagt;
 - 4. het aantal woningen per hoofdgebouw ten hoogste 2 bedraagt;
 - d. indien het gaat om woningsplitsing in de kernen:
 - 1. de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw tenminste 150 m² bedraagt;

2. de vloeroppervlakte per woning ten minste 60 m² bedraagt;
 3. het aantal woningen per hoofdgebouw ten hoogste 2 bedraagt;
- e. 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;
- f. indien er sprake is van een combinatie met bouwen, tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 kan worden verleend.
- b. het bepaalde in lid 7.4. onder e en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor verblijfsrecreatief gebruik, mits:
1. vanwege de al dan niet tijdelijke onverkoopbaarheid van het woonhuis het wenselijk is het woonhuis te verhuren voor verblijfsrecreatief gebruik ten behoeve van de instandhouding van de leefbaarheid en het voorkomen van langdurige leegstand;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.6 Voorwaardelijke verplichting

Als strijdig gebruik wordt voorts gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen functieomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel als bedoeld in het wateradvies van het waterschap Hunze en Aa's d.d. 19 mei 2025, kenmerk IN25-Z54916, welke als **bijlage 2** bij de regels is gevoegd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 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.

8.2.3 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 8.2.1 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.

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

8.3.1 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.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 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.

8.3.3 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.

8.3.4 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.

8.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.3.3 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.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

9.2 Laden en lossen

- a. Indien de bestemming 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.
- b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a:
 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.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1 en 9.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 9.1 en 9.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoont dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22aa]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22aa]', 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 tenietgegaan.
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 [22aa]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

10.2 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 [22aa]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22aa]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22aa]' 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 [22aa]' 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115 van de gemeente Westerwolde.'

Bijlage 1 **lijst aan-huis verbonden beroep of een kleinschalige
bedrijfsmatige activiteit**

Bijlage 2 wateradvies waterschap Hunze en Aa's d.d. 19 mei 2025, kenmerk IN25-Z54916

Verbeelding