



Agodorp

Motivering wijziging omgevingsplan
Jipsingboertangeweg 146 Sellinger

16-10-2025 | Gemeente Westerwolde



GEMEENTE
WESTERWOLDE



TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangeweg 146 Sellingen
NL:IMRO.1950.TO2518-on01 / NL.IMRO.1950.TO2518.vs01 / hoofdstuk 22ad



**Buro
Nederlandse
Ontwikkeling**

Uitgever

Buro Nederlandse Ontwikkeling (BNO)
Viaductstraat 3-19
9725 BG Groningen

Contact

050-3056200
info@bno.nu
www.bno.nu

Bedrijfsgegevens

BTW-nummer: NL867440399B01
IBAN: NL90.INGB.0110708768
KvK-nummer: 96033533

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Wettelijk kader	7
1.3. Beschrijving van wijziging	8
1.4. Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan	9
1.5. Leeswijzer	10
2. Planvoornemen	11
2.1. Bestaand activiteiten (huidige situatie)	11
2.2. Beoogde activiteiten (beoogde situatie)	11
3. Gemeentelijk beleid	12
3.1. Omgevingsvisie	12
3.2. Woonvisie 2025-2029	12
3.3. Welstandsnota Gemeente Westerwolde (2019 – heden).....	12
3.4. Overig beleid Westerwolde	14
4. Regelanalyse en beleid	15
4.1. Rijksbeleid en (instructie)regels.....	15
4.2. Provinciale Omgevingsvisie (2025 – 2050)	15
4.3. Provinciale en (instructie)regels	16
4.4. Provinciale Omgevingsverordening	16
4.5. Bruidsschat	18
5. Hoe gaan we het regelen	19
5.1. Uitwerking in de regels	19
5.2. Welke activiteiten worden toegestaan en waar	19
5.3. Activiteiten uitsluiten	20
6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving.....	21
6.1. M.e.r.-beoordeling.....	21
6.2. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	21
6.3. Duurzaamheid en gezondheid.....	22
6.4. Verkeer en parkeren	23
6.5. Natuur	24
6.6. Luchtkwaliteit	27
6.7. Geluid (door wegen, spoorwegen en industrieterreinen)	28
6.8. Geluid (door bedrijfsmatige activiteiten)	31

6.9.	Geur (door bedrijfsmatige activiteiten).....	34
6.10.	Omgevingsveiligheid	35
6.11.	Trilling.....	38
6.12.	Cultureel erfgoed.....	39
6.13.	Bodem.....	40
6.14.	Water.....	42
7.	Uitvoering	44
8.	Toezicht en handhaving.....	45
9.	Kostenverhaal	46
10.	Participatie en keten	47
11.	Bijlagen	48
	Regels	49
	Hoofdstuk 1: inleidende regels	50
	Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten.....	52
	Hoofdstuk 3: Algemene regels voor activiteiten	59
	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	60

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De nieuwe eigenaar (hierna: 'initiatiefnemer') heeft het pand met bijbehorende bebouwing aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen (hierna: 'locatie') gekocht. De locatie werd op Funda te koop aangeboden. Op het moment dat de locatie te koop werd aangeboden ruste er - conform het thans gelende bestemmingsplan - er een 'agrarische bestemming' ("*Bedrijf - Agrarisch aanverwant*") op de locatie. Alvorens initiatiefnemer is overgegaan tot aankoop, is er overleg geweest met de gemeente Westerwolde (hierna: 'gemeente'). Initiatiefnemer is namelijk voornemens om de locatie te gebruiken voor reguliere bewoning, hetgeen een bestemmingswijziging¹ behoeft. Daartoe heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente.

Op 14 april 2025 heeft initiatiefnemer een positief principebesluit ontvangen vanuit het College van B&W de gemeente (dossier met kenmerk: Z/25/208662/D-622300). In het principebesluit wordt aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de gewenste ontwikkeling onder de voorwaarden:

- de woonbestemming zal worden beperkt tot het huidige erf;
- de paardrijbak op het perceel blijft agrarisch bestemd, met de aanduiding 'paardenbak';
- voorwaarde dat de schuur/loods aan de zuidwestzijde van het perceel landschappelijk wordt ingepast door middel van een bosschage. De beoogde locatie hiervan is in de bijgevoegde afbeelding met groen gemarkeerd.

Daarbij geeft de gemeente aan bij voorkeur de bestemmingswijziging te realiseren middels een TAM-Omgevingsplan. Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet dan ook in de bestemmingswijziging van de locatie, conform de door de gemeente gestelde voorwaarden.

1.2. Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Hiermee zijn andere wetten die betrekking hadden op de ruimtelijke ordening (deels) komen te vervallen, in het bijzonder van belang de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro stond de bevoegdheid inzake het vaststellen van bestemmingsplannen en/of het wijzigen ervan (art. 3.1 Wro e.v.).

Bij invoering van de Omgevingswet is er tevens nagedacht over het overgangsrecht, deels geregeld in de Invoeringswet Omgevingswet (IOW). In artikel 4.6 is het overgangsrecht opgenomen inzake bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Echter, dit geldt alleen wanneer het ontwerp ervan voor 1 januari 2024 (de datum waarop de Ow in werking is getreden) ter inzage heeft gelegen.

Echter doordat diverse overheidslagen problemen ondervonden met het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), is er een '*Tijdelijk alternatieve maatregel*' (TAM) geïntroduceerd. Hierdoor kunnen onder het 'oude recht' en de daarbij geldende standaard (IMRO) nog bestemmingsplan wijzigingen worden doorgevoerd. Feitelijk betreft het een wijziging van het Omgevingsplan, op de manier van een bestemmingsplan (artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties).

Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling – het wijzigen van de bestemming van de locatie Jipsingboertangeweg 146 Sellingen van een 'agrarische bestemming' naar een 'woonbestemming' – wordt gemotiveerd onder de huidige wetgeving Ow maar technische wordt opgesteld conform de technische IMRO standaard.

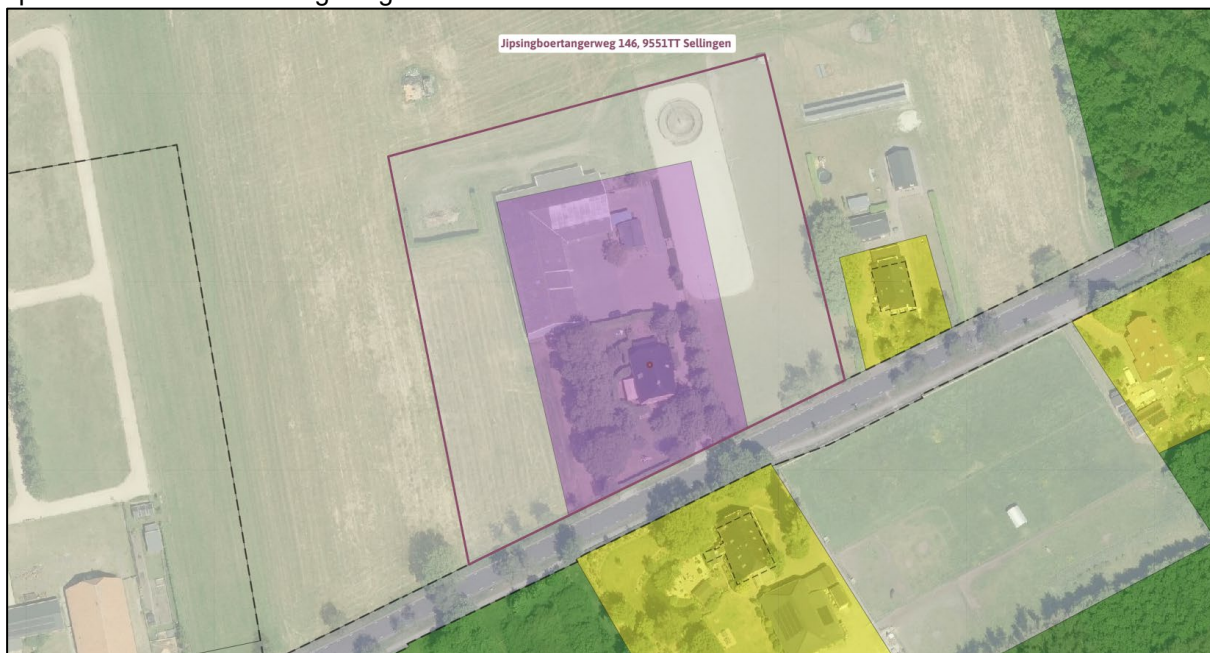
De reden dat de ontwikkeling wordt getoetst aan de Ow is enerzijds omdat het nu geldende wetgeving is, anderzijds wordt bij de gehele herziening van het Omgevingsplan de voorgenomen ontwikkeling in het Omgevingsplan verwerkt, dat ook op basis van de Ow wordt opgesteld.

¹ Vanwege de overgangssituatie worden de termen '*bestemming*' en '*functie*' door elkaar gebruikt.

1.3. Beschrijving van wijziging

De voorgenomen ontwikkeling zoals hierboven beschreven is: het wijzigen van de bestemming van de locatie Jipsingboertangeweg 146 Sellingen van een 'agrarische bestemming' naar een 'woonbestemming'. Conform het bestemmingsplan *'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016'*, rust op de locatie de bestemming *'Bedrijf – Agrarisch aanverwant'*. Hieronder is een uitsnede van de plankaart weergegeven op de locatie, met daaronder een luchtfoto.

**Voor de volledigheid:* alle bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen etc.) die voldoen aan de voorwaarden van art. 4.6 van de IOw, maken onderdeel uit van het (tijdelijk) Omgevingsplan van de gemeente. Deze bestaan 'naast elkaar' en worden dan ook niet allen geïntegreerd in voorliggend plan (bijv. de facetplannen omtrent parkeren, woningsplitsing, pre-mantelzorg, archeologie, etc.). Qua terminologie worden de begrippen zoals *'bestemmingen'* en *'functies'* soms door elkaar gebruikt, gelet op de oude en nieuwe wetgeving.



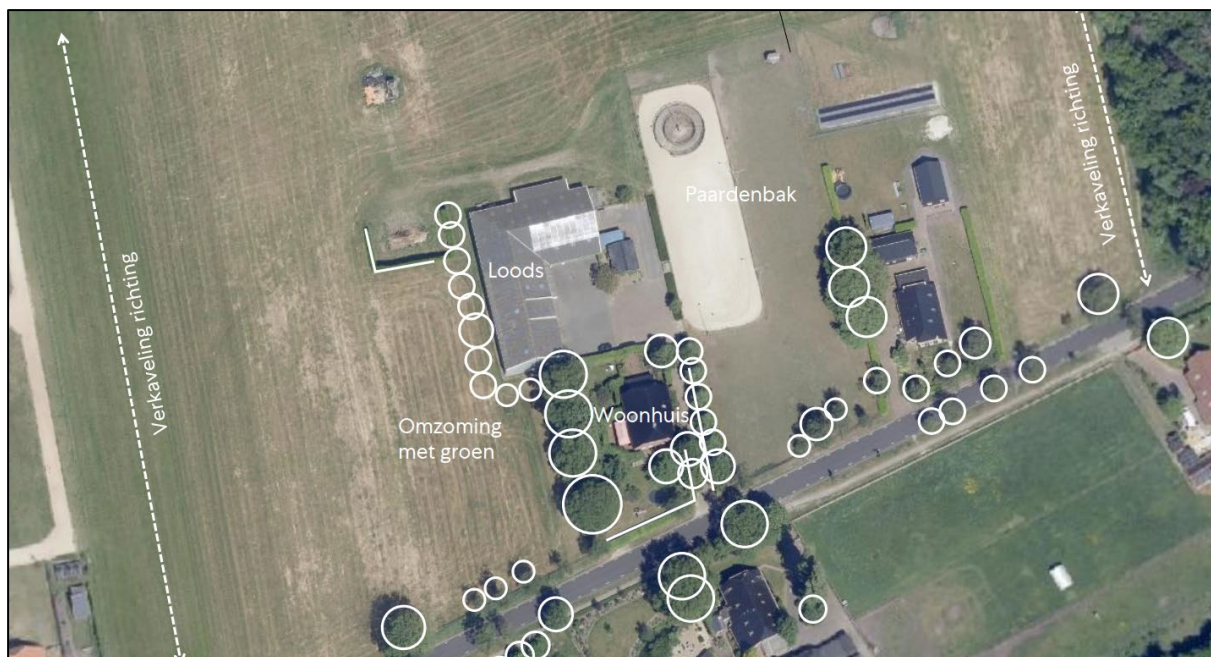
Afbeelding: de locatie met de daarom geldende bestemming:



Afbeelding: de locatie met de huidige terreininrichting.

In de nieuwe situatie wordt – conform de voorwaarden van de gemeente – er op het bestaande erf een ‘woonbestemming’ gerealiseerd, blijft de paardenbak ‘*agraris*’ met een aanduiding én wordt er een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Hiervoor wordt verwezen naar de bijbehorende plankaart.

Op onderstaande afbeelding is nieuwe situatie mét de landschappelijke inpassing weergegeven, welke in de regels is opgenomen als voorwaardelijke verplichting (artikel 7.5) zodat deze ook gerealiseerd wordt en anders de gemeente hierop publiekrechtelijk kan handhaven.



Afbeelding: de locatie met de nieuwe terreininrichting (realisatie bosschage).

1.4. Regeling in (tijdelijk) omgevingsplan

Het geldende bestemmingsplan is ‘*Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016*’. Daarnaast zijn er meerdere bestemmingsplannen waarbij de locatie binnen het besluitvak geldt, en zijn er (facet)bestemmingsplannen op specifieke onderdelen relevant voor deze locatie:

- Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015 uitspraak;
- Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015;
- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijken 2020;
- Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde;
- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde;
- Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde;
- Omgevingsplan gemeente Westerwolde;
- Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde;
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, pre-mantelzorg en update woningsplitsing.

Voor de voorgenomen ontwikkeling, die slechts een bestemmingswijzing betreft zonder aantasting van bestaande bebouwing of het toevoegen van bebouwing, is een groot deel van de hierboven genoemde plannen niet van toepassing.

Nu de gemeente voor 1 januari 2032 de bovengenoemde plannen dient te integreren tot één gebiedsdekkend omgevingsplan, is het wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande planregels inzake ‘*regulier wonen*’. Ten opzichte van de locatie, zoals op de vorige pagina is

weergegeven, bevinden zich er aan de overzijde van de weg en circa 40 meter ten oosten een tweetal 'woonbestemmingen'. Deze woonbestemmingen zijn eveneens op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016*.

In dit TAM-Omgevingsplan worden dan ook de regels overgenomen uit conform artikel 30 (het artikel in de planregels omtrent 'wonen'), met enkele plan specifieke aanpassingen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het opnemen van de voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de landschappelijke inpassing (groene bosschage).

De planregels worden niet ge-update in het kader van woningsplitsing, mantelzorg, etc.: de facetbestemmingsplan die de gemeente na 2016 heeft vastgesteld maken op basis van gelijke werking onderdeel uit van hetzelfde (tijdelijke) omgevingsplan, waarop eenieder zich kan beroepen. Er is daarmee geen rechtsongelijkheid. Het zoveel aansluiten bij de regels die de gemeente hanteert maakt het omzetten / het komen tot één gebiedsdekkend Omgevingsplan in 2032, gemakkelijker.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft kort het plan op basis van feitelijkheden. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven in het kader van het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 staat hogere wet- en regelgeving centraal, op Rijks- en provinciaal niveau. Hoofdstuk 5 betreft een nadere toelichting op de planregels. In hoofdstuk 6 worden de ruimtelijke aspecten die relevant zijn beschreven en gemotiveerd, zodat kan worden voldaan aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Als afsluiting wordt in de hoofdstukken 7, 8, 9, 10 en 11 respectievelijk ingegaan op de uitvoering, toezicht en handhaving, kostenverhaal, participatie en keten en ETFAL.

2. Planvoornemen

2.1. Bestaand activiteiten (huidige situatie)

De voorgenomen ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging (*'functiewijziging'*) van de locatie. De bestaande bebouwingsmassa en uiterlijke uitstraling van de locatie blijven ongewijzigd: met uitzondering van de door de gemeente als voorwaarde gestelde realisatie van landschappelijke inpassing.

Vanuit de locatie geredeneerd naar de omgeving toe, heeft de beoogde *'woonbestemming'* minder invloed op de omgeving van de thans geldende bestemming *'bedrijf – agrarisch aanverwant'*. Dit zal in de voorliggende onderbouwing nader worden toegelicht.

Vanuit de omgeving geredeneerd naar de locatie heeft, heeft de beoogde *'woonbestemming'* een hoger beschermingsgehalte qua normen dan de thans geldende bestemming *'bedrijf – agrarisch aanverwant'*. Hierop zal in de voorliggende onderbouwing dan ook de nadruk liggen: is de voorgenomen ontwikkeling passen (c.q. voldoet aan ETFAL)?

2.2. Beoogde activiteiten (beoogde situatie)

Zie 2.1.

3. Gemeentelijk beleid

3.1. Omgevingsvisie

De voorgenomen functiewijziging aan de Jipsingboertangerweg 146 past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Westerwolde. De visie benadrukt het belang van een aantrekkelijk en leefbaar buitengebied met rust en ruimte, waarin landschappelijke kwaliteiten leidend zijn. Het initiatief sluit hierop aan door de agrarische nevenbestemming om te zetten naar regulier wonen, waarmee het erf toekomstbestendig wordt benut en leegstand wordt voorkomen.

Het landschap vormt in Westerwolde de basis voor de fysieke leefomgeving. De verplichte aanleg van een bosschage bij de loods versterkt deze landschappelijke kwaliteit en sluit aan bij de ambitie om structuren zoals houtwallen en houtsingels te behouden en uit te breiden. Daarmee draagt het initiatief bij aan de herkenbaarheid van het esdorpenlandschap rondom Sellingen.

In het woonbeleid zet de gemeente in op het vitaal houden van de bestaande voorraad en op initiatieven die meerwaarde bieden voor hun omgeving. De functiewijziging past hierin: de bestaande bebouwing blijft behouden, wordt duurzaam benut voor regulier wonen en versterkt het woonklimaat in de directe omgeving. Omdat de woonfunctie minder milieubelastend is dan agrarisch aanverwant gebruik, draagt de ontwikkeling bovendien bij aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Tot slot sluit het initiatief aan bij de Cittaslow-principes waaraan Westerwolde zich heeft verbonden: kwaliteit van leven, duurzaamheid en landschappelijke versterking staan centraal.

Conclusie: De ontwikkeling voldoet aan de ambities van de Omgevingsvisie Westerwolde. Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van het buitengebied, sluit aan bij het beleid voor wonen en erftransformatie en versterkt de landschappelijke waarden die de gemeente als kernkwaliteit benoemt.

3.2. Woonvisie 2025-2029

De voorgenomen ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie Westerwolde 2025–2029. De visie geeft voor Sellingen aan dat er behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, met nadruk op betaalbare en toegankelijke woningen. Door de bestaande agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming wordt het erf behouden voor bewoning, zonder toevoeging van nieuwe bebouwing. Daarmee wordt op een kleinschalige manier bijgedragen aan de woningvoorraad van Sellingen en de leefbaarheid van het dorp.

De Woonvisie is zuinig op het buitengebied en staat toevoegingen uitsluitend onder voorwaarden toe. Een van de expliciete mogelijkheden die de gemeente noemt is het benutten van bestaande erven voor wonen. Deze ontwikkeling sluit hier direct bij aan: er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, maar de bestaande bebouwing wordt duurzaam benut voor een woonfunctie. Daarmee wordt leegstand voorkomen en ontstaat er kwaliteit in plaats van verrommeling van het buitengebied.

Daarnaast geldt dat de gemeente 'kwaliteit' als leidend principe hanteert. Bij dit initiatief is voorzien in een landschappelijke inpassing (bosschage), die aansluit bij het beleid om de omgeving te versterken bij functiewijzigingen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het criterium ruimtelijke inpasbaarheid en wordt een meerwaarde voor de omgeving gerealiseerd.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen de Woonvisie Westerwolde. Het initiatief benut een bestaand erf voor wonen, sluit aan bij de lokale woningbehoefte in Sellingen, voorkomt leegstand in het buitengebied en draagt met de landschappelijke inpassing bij aan ruimtelijke kwaliteit.

3.3. Welstandsnota Gemeente Westerwolde (2019 – heden)

De gemeente hanteert een welstandsnota waarin zowel algemene als gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen (hoofdstuk 5). Het uitgangspunt is dat bouwwerken en erfaanpassingen het

omgevingsbeeld versterken en passen bij de maat, schaal, materialisering en situering die het landschap en de bestaande bebouwing kenmerken. De algemene criteria (o.a. relatie bouwwerk-omgeving; maat en schaal; materiaal, textuur en kleur) vormen het vangnet voor gevallen waarin gebiedscriteria onvoldoende uitkomst bieden. Daarnaast gelden in het landelijk gebied gebiedsprofielen voor linten en agrarische linten/wegen waarbij plaatsing (terugliggen van bijgebouwen t.o.v. de hoofdmassa), hoofdvorm (één laag met kap als basis), sobere detaillering en traditionele materialisering (rood/roodbruine baksteen; rode/zwart/grijze dakpannen) leidend zijn.

Plan en relevant welstandsbeeld

Het initiatief betreft géén nieuwbouw of uiterlijke verandering aan de bestaande bebouwing; het gaat om een functiewijziging naar regulier wonen op het bestaande erf, met als fysieke ingreep uitsluitend een landschappelijke inpassing (bosschage) ter afscherming van de zuidwestelijke loods. Daarmee ligt de toets primair op het erfbeeld en de landschappelijke inpassing in een landelijk lint/agrarisch context. De relevante gebiedsprofielen in de nota beschrijven voor het (agrarisch) lint / diverse wegen in het buitengebied in hoofdlijnen:

- Plaatsing: hoofdmassa aan/ nabij de weg met bijgebouwen terugliggend; oriëntatie haaks/parallel aan de weg; ruime erfopzet.
- Hoofdvorm: één laag met kap als basistypologie; geleding sober tot gemiddeld; tamelijk gesloten gevels.
- Opmaak: traditionele materialen (rood/roodbruine baksteen) en dakpannen (rood/zwart/grijs); sobere detaillering; bij schuren donkere dakplaten acceptabel.
- Erf/landschap: erfbeplanting, houtsingels en bosschages als karakteristieke dragers van het half-open coulisselandschap; toevoegingen dienen de ruimtelijke kwaliteit te versterken (nota: “respecteren/handhaven”-regime voor dit type gebied).

Motivering per criteria

1. Relatie bouwwerk–omgeving & erfbeeld

Het plan behoudt de bestaande plaatsing en hoofdvorm van de bebouwing. Bijgebouwen/loods blijven ten opzichte van de hoofdmassa terugliggen, in lijn met het lint-/agrarisch profiel. Omdat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen ongewijzigd blijft en de erfstructuur (toegangspositie, open voorerf, bebouwingsritme) in stand blijft, blijft het bestaande straat- en landschapsbeeld intact en wordt dit niet aangetast.

2. Landschappelijke inpassing (kwaliteit leidend)

De verplichte bosschage langs de zuidwestzijde is gebiedseigen erfbeplanting en sluit aan bij het coulisse-/houtwal-beeld dat de welstandsnota voor het buitengebied waardeert. Functioneel schermt de bosschage het bijgebouw af, esthetisch verfijnt zij de overgang erf–landschap. Dit voldoet aan het “respecteren/handhaven”-regime: geen verstening, wel kwaliteitswinst in erfbeplanting. Door de inpassing als voorwaardelijke verplichting te borgen, is bovendien geborgd dat de beoogde beeldkwaliteit daadwerkelijk tot stand komt en bestuurlijk handhaafbaar is.

3. Maat, schaal, hoofdvorm

De bestaande bebouwing past binnen de typische maat en schaal van erven aan landelijke linten: één laag met kap als basismotief voor wonen en een ondergeschikte loods. Omdat het plan geen vergroting of wijziging van volumes/kapvormen omvat, blijft de schaalcongruentie met het lint behouden.

4. Materialisering, textuur, kleur

Er vinden geen wijzigingen plaats aan gevels/daken. De bestaande (traditionele) materialisering en terughoudende detaillering blijven gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan de nota-lijn dat nieuwe ingrepen moeten aansluiten op de bestaande materialisatie en middentoon-kleuren; de landschappelijke beplanting ondersteunt dat beeld.

5. Algemene criteria (vangnet)

Zelfs wanneer alleen aan de algemene criteria uit §5.1 wordt getoetst - relatie met omgeving, schaal/maatverhoudingen, materiaal/kleur - komt het plan positief uit: het verbetert de relatie erf-landschap (bosschage), respecteert maat en schaal (geen bouwkundige uitbreiding) en handhaaft een terughoudend, gebiedseigen materiaal- en kleurbeeld.

6. Excessenregeling

Het plan leidt niet tot een situatie die “in ernstige mate in strijd” zou zijn met redelijke eisen van welstand. Integendeel: de beplantingsmaatregel voorkomt visuele dominantie van het bijgebouw en verkleint de kans op excessen (zoals storende massa's of fel materiaalgebruik in beeld).

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij respecteert de gebiedskenmerken van het landelijke/agrarische lint, handhaaft maat, schaal en materialisatie van de bestaande bebouwing, en versterkt de landschappelijke kwaliteit via een gebiedseigen bosschage. Door de landschappelijke inpassing planologisch te borgen (voorwaardelijke verplichting) is de beoogde beeldkwaliteit verzekerd.

3.4. Overig beleid Westerwolde

Daarnaast kent de gemeente nog specifiek beleid voor bepaalde thema's, zoals hieronder. Nu de voorgenomen ontwikkeling slechts een functiewijziging betreft, zijn deze niet relevant:

- Duurzaamheidsvisie
- Beleidskader Zonne- en windenergie 2023-2027
- Beleidsnotitie verblijfsrecreatie

4. Regelanalyse en beleid

4.1. Rijksbeleid en (instructie)regels

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl ziet primair toe op *'bouwwerken'* en stelt regels voor nieuwbouw, verbouw en herbouw. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt qua gebruikersfuncties, waarbij afhankelijk van de gebruikersfunctie er eisen worden gesteld aan de relevante aspecten (geluid, geur, brandveiligheid, etc.).

De huidige bedrijfswoning, dient planologisch – op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) – te worden aangemerkt als *'verbonden met het ter plaatste gevestigde bedrijf'*. Op basis van het Bbl is de bedrijfswoning als gebruikersfunctie aangemerkt als *'woning'*. Het Bbl kent namelijk geen gebruikersfunctie voor *'bedrijfswoning'*, nu dit alleen planologisch in relatie tot het bedrijf relevant is.

Daarmee dient de woning (conform de eisen van bestaande bouw ten tijde van oprichting) te voldoen aan het Bbl en brengt de voorgenomen functiewijziging geen eisen of toetsingskaders met zich mee.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Bij de woonfunctie worden geen activiteiten gericht die vallen onder het Bal.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling (zie hoofdstuk 6) wordt (mede) getoetst aan de regels in hoofdstuk 5 van het Bkl, waarin instructieregels staan voor het opstellen van het omgevingsplan. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan deze instructieregels en dat daarmee eveneens kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

'Hoe' de gemeente deze (plan)regels t.z.t. opneemt / verwoordt in het omgevingsplan, is aan haar (er is geen vaste methodiek meer: gemeenten zijn hier vrij in). In ieder geval is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling qua juridische beoordeling passend is, en daarmee probleemloos kan worden verwerkt in het omgevingsplan wanneer de gemeente daaraan toe is.

4.2. Provinciale Omgevingsvisie (2025 – 2050)

De provincie zet in de Omgevingsvisie "Dit wordt Groningen (2025–2050)" ruimtelijke kwaliteit als basis: nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast en waarde toevoegen in termen van herkomst-, gebruiks-, beleavings- en toekomstwaarde. Het plan (functiewijziging van agrarisch aanverwant naar wonen op het bestaande erf, mét landschappelijke inpassing en behoud van de paardenbak als agrarische functie) sluit hierop aan omdat het bestaand bebouwd erf hergebruikt, de bebouwingsmassa niet vergroot en het erf landschappelijk versterkt. Daarmee wordt juist kwaliteit toegevoegd zonder het landschap verder te belasten.

De provincie benoemt Westerwolde expliciet als waardevol provinciaal cultuurlandschap waarvoor extra zorgvuldigheid geldt. Binnen zulke landschappen staat het borgen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten (leesbaarheid van het esdorpen- en beekdalenpatroon, erfgoed, natuurwaarden) centraal. Door uitsluitend de functie op het erf te wijzigen naar regulier wonen en tegelijkertijd een bosschage te realiseren als landschappelijke inpassing, wordt aangesloten bij die koers: de maat en schaal blijven intact, het erf wordt groener en het contrast met het open omringende landschap neemt niet toe.

In de visie kiest de provincie er bovendien voor om de mogelijkheden voor wonen in het buitengebied te verruimen, maar altijd met bescherming van ruimtelijke kwaliteit via een kwaliteitskader en duidelijke criteria (niet alles kan overal; meer mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied dan los in het

buitengebied). Het voorliggende initiatief past bij die lijn: het betreft geen solitaire uitbreiding, maar een functiewijziging op een bestaand erf met kwaliteitsverbetering (groenstructuur), en laat de paardenbak agrarisch bestemd met aanduiding. Daarmee volgt het voorstel de provinciale sturingsfilosofie “waar kan lokaal, waar nodig provinciaal, maar altijd samen” en de voorgenomen kwaliteitskaders voor het buitengebied.

De Omgevingsvisie legt ook nadruk op groenblauwe structuren en een beweeg- en natuurvriendelijke leefomgeving. Kleine ingrepen die groenblauwe dooradering versterken, zoals de beoogde bosschage, dragen bij aan biodiversiteit, beleving en klimaatadaptatie zonder ruimtelijke claims te vergroten. De locatie ligt bovendien in een regio waar de provincie verbindingen langs o.a. de Ruiten Aa belangrijk vindt; vergroening van erven ondersteunt die doelstelling op lokaal niveau.

Ten aanzien van milieu en gezondheid hanteert de provincie het ‘stand-still’-principe: ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot aantoonbare verslechtering van milieu- en gezondheidskwaliteit. Het omzetten van een agrarisch-aanverwant bedrijf naar regulier wonen verlaagt (of minstens niet verhoogt) typische agrarische milieubelastingen (geur/geluid/verkeer) en brengt geen extra bouwmassa of activiteiten met zich mee; daarmee is naleving van de stand-still uitgangspunt.

Conclusie: Het initiatief past binnen de provinciale Omgevingsvisie omdat het:

- ruimtelijke kwaliteit centraal zet (geen uitbreiding, wel kwaliteitsimpuls door beplanting);
- zorgvuldig omgaat met het cultuurlandschap Westerwolde;
- aansluit bij de provinciale ruimte-met-kwaliteit-benadering voor wonen in het buitengebied (functiewijziging op bestaand erf onder kwaliteitskader);
- bijdraagt aan groenblauwe dooradering en een gezonde leefomgeving;
- voldoet aan het stand-still-principe voor milieu en gezondheid.

Per saldo levert de functiewijziging een herkenbare en logische ordening op het erf op, benut de ruimte meervoudig en creëert aantoonbare meerwaarde voor landschap en leefkwaliteit in lijn met de provinciale ontwerp- en kwaliteitsprincipes.

4.3. Provinciale en (instructie)regels

In het Bkl staan tegens taken voor Provincies om mee te nemen / te verwerken in de Provinciale Omgevingsverordening. In paragraaf 4.4 wordt de voorgenomen ontwikkeling ook getoetst aan de Provinciale Omgevingsverordening.

Tevens staan in het Bkl, bijvoorbeeld in hoofdstuk 3, ook instructieregels over natuur. Deze komen in hoofdstuk 6 aan de orde bij de toetsing onder ‘Natuur’.

4.4. Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Groningen (versie 4 juli 2025) kent op de locatie een aantal aandachtsgebieden:

- aandachtsgebieden voor stilte en duisternis;
- buitengebied;
- gebied akkerbouw (deels);
- gebied grasland (deels).

Aandachtsgebieden voor stilte en duisternis (art. 3.75 e.v.)

De Omgevingsverordening verlangt dat het omgevingsplan in aandachtsgebieden rekening houdt met stilte en duisternis (art. 3.77), bij potentieel significante lichtemissie een lichtplan verplicht stelt (art. 3.78) en cumulatie van geluidsbelasting meeneemt (art. 3.79).

De ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging op een bestaand erf: van *agrarisches aanverwant* naar wonen (erf), behoud van de paardenbak (agrarische aanduiding) en realisatie van een bosschage als landschappelijke inpassing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of installatie met relevante geluids- of lichtemissie toegevoegd.

Beoordeling

- **Stilte/geluid** (art. 3.77, 3.79): regulier wonen kent in de regel lagere (en meer voorspelbare) geluidsniveaus dan agrarisch-aanverwante bedrijfsactiviteiten; verkeersbewegingen nemen niet relevant toe. Cumulatie van geluid neemt daarmee niet toe.
- **Duisternis/licht** (art. 3.77, 3.78): er zijn geen milieubelastende activiteiten met (potentieel) significante lichtemissie voorzien; een lichtplan is daarom niet aan de orde. Incidentele erf- of gevelverlichting bij wonen is beperkt, en de bosschage werkt bovendien afschermend richting omgeving.

Conclusie

De functiewijziging past binnen de instructieregels voor aandachtsgebieden stilte en duisternis: geen toename van cumulatieve geluidsbelasting, geen significante lichtemissie, en een verbeterde afscherming door beplanting. Hiermee is bij de ETFAL-afweging aantoonbaar rekening gehouden met stilte en duisternis zoals de verordening verlangt.

Buitengebied (art. 3.2 e.v.)

Het plangebied ligt in het provinciale buitengebied. De Omgevingsverordening vraagt hier om zorgvuldigheid: ontwikkelingen moeten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten respecteren en leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoogde wijziging is beperkt van aard—een functiewijziging van agrarisch-aanverwant naar regulier wonen op het bestaande erf—en grijpt niet in op de hoofdvorm of positionering van de aanwezige bebouwing. Er is geen sloop voorzien en de maat, schaal en materialisering van de gebouwen blijven ongewijzigd. Daarmee is de provinciale doelstelling om karakteristieke en beeldbepalende bebouwing in hoofdvorm te beschermen geborgd.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied verlangt de verordening dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe een plan zich verhoudt tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, en hoe de inpassing in de directe en bredere omgeving is geregeld. Het erf aan de Jipsingboertangerweg is een bestaand, landelijk gelegen woon- en werkensemble in een halfopen coulisselandschap. De voorgenomen bosschage aan de zuidwestzijde sluit aan bij het gebiedseigen beeld van erfbeplanting en houtsingels. Deze beplanting verzacht zichtlijnen naar het bijgebouw, versterkt het groene raamwerk en levert een directe bijdrage aan beleving, biodiversiteit en landschappelijke continuïteit. Omdat het plan uitsluitend het gebruik wijzigt en geen nieuwe bouwmassa introduceert, zijn compensatie of salderende maatregelen niet aan de orde; er is eerder sprake van kwaliteitswinst.

De verordening staat bovendien toe om de gewenste erfinrichting planologisch te borgen. Dat gebeurt hier door de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen: aanleg én instandhouding zijn publiekrechtelijk afdwingbaar. In de uitwerking is rekening gehouden met de maat en schaal van het erf, het woon- en leefklimaat van de omgeving en het minimaliseren van nachtelijke lichtuitstraling; de bosschage werkt daarbij afschermend en het reguliere woongebruik brengt geen licht- of geluidsbronnen met zich mee die niet passen bij het buitengebied.

Per saldo sluit de functiewijziging aan bij de sturingsfilosofie voor het provinciale buitengebied: benutten wat er is, versterken wat waardevol is, en alleen ingrijpen waar dat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het plan respecteert de hoofdvorm en het beeld van het erf, verbetert de landschappelijke inpassing en levert aantoonbaar meerwaarde op zonder de fysieke leefomgeving zwaarder te belasten.

Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de relevante regels voor het buitengebied in de Omgevingsverordening.

Gebied akkerbouw en Gebied grasland (art. 2.6 e.v.)

Het plangebied ligt deels binnen het provinciale gebiedstype 'akkerbouw' en deels binnen 'grasland'. Voor deze gebieden geldt een bergings- en afvoercapaciteit i.r.t. de regionale wateren, opgenomen als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde heeft het karakter van een inspanningsverplichting en wordt door het waterschapsbestuur betrokken bij de zorg voor regionale wateren. Het plan raakt deze norm niet direct, omdat het geen aanpassing van watergangen of waterkeringen behelst en geen extra wateropgave introduceert.

De ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging op een bestaand erf (agrarisch-aanverwant naar wonen), met behoud van bebouwing, geen toename van verhard oppervlak en een bosschage als landschappelijke inpassing. Daarmee blijft de afvoersituatie en piekafvoer vanaf het erf minimaal gelijk; de extra beplanting werkt zelfs infiltratie- en verdampingbevorderend. De waterhuishoudkundige structuur ter plaatse (regionale watergangen, onderhoudszones) blijft ongemoeid.

Per saldo belemmert het plan de provinciale eis niet en concurreert het niet met de taken van het waterschap; de voorgenomen inpassing is verenigbaar met het waterbeheer in het gebied 'akkerbouw' en doet geen afbreuk aan het realiseren van de provinciale omgevingswaarden.

Instructieregel 'gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied' en 'bouwactiviteiten vrijgekomen gebouwen in het buitengebied' (art. 3.16 en 3.17).

Mede naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is gekeken naar bovenstaande instructieregels. Deze instructieregels regelen – kort geschetst – onder welke voorwaarden aan vrijgekomen bebouwing in het buitengebied een andere functie (wonen) kant worden toegekend (3.16) en dat vergroting c.q. uitbreiding van vrijgekomen bebouwing beperkt dient te worden, al dan niet tot maximaal 20% is toegestaan (3.17).

Inzake art. 3.16 wordt qua voorwaarden eisen gesteld bijvoorbeeld over de landschappelijke inpassing, cultuurhistorische waarden, bedrijfsactiviteiten, regels voor het gebruik, etc. hetzij allemaal voorwaarden betreffen die in deze motivering eveneens aan de orde komen. Hieraan wordt het met het plan voldaan.

Inzake art. 3.17 dienen de bebouwingsmogelijkheden te worden beperkt, in dit geval wordt dit bewerkstelligd door in de regels van dit TAM-IMRO plan enerzijds regels op te nemen over de bestaande omvang van het hoofdgebouw (art. 7.2.2, lid c) in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijgekomen gebouwen' op de plankaart.

4.5. Bruidsschat

De bruidsschat (hoofdstuk 22 van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Westerwolde) blijft ongewijzigd naast dit TAM-IMRO van kracht tot en met 2032. Dit plan regelt uitsluitend de functiewijziging en borgt de landschappelijke inpassing; de generieke regels en eventuele meld-/vergunningplichten uit de bruidsschat blijven onverkort gelden.

5. Hoe gaan we het regelen

5.1. Uitwerking in de regels

Dit TAM-omgevingsplan (IMRO) wijzigt het tijdelijke deel van het omgevingsplan Westerwolde voor het perceel Jipsingboertangerweg 146. De bestaande regeling *Bedrijf – agrarisch aanverwant* verzet zich tegen regulier wonen; daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd zodat:

- op het bestaande erf de functie 'Wonen' geldt (conform verbeelding/bouwvlak);
- de paardenbak agrarisch blijft met de aanduiding 'paardenbak';
- een voorwaardelijke verplichting geldt voor de aanleg én instandhouding van een bosschage langs de zuidwestzijde (gebruik/bouw slechts toegestaan indien de inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden).

Het TAM-omgevingsplan is juridisch en functioneel integraal onderdeel van het omgevingsplan en wordt als nieuw hoofdstuk aan het tijdelijke deel toegevoegd (preambule: werking als nieuw hoofdstuk en samenhang met het bestaande plan). De publicatie vindt technisch plaats volgens de IMRO-standaard (TAM), maar de motivering en toets volgen de Omgevingswet.

De bruidsschat en overige (facet)regels in het tijdelijke deel blijven onverkort van kracht naast deze wijziging; dit plan regelt uitsluitend de hierboven genoemde functies en de landschappelijke inpassing voor dit besluitgebied.

5.2. Welke activiteiten worden toegestaan en waar

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan vormt een integraal onderdeel van het Omgevingsplan Westerwolde. Alle bestaande regels uit het (tijdelijke) deel blijven van kracht, tenzij in dit plan uitdrukkelijk anders is bepaald. De regels beperken zich daarom tot wat voor deze ontwikkeling noodzakelijk is. Afwijkingen van de bruidsschat zijn er niet, waar dat nodig is zijn expliciete voorrangsbepalingen opgenomen (bijv. archeologie).

Hoofdstuk 2 – Functies en activiteiten

Dit hoofdstuk regelt de functies en activiteiten op de locatie: het erf krijgt de functie 'wonen'; de bestaande paardrijbak behoudt de agrarische functie met aanduiding 'paardenbak'; de landschappelijke inpassing (bosschage) is vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting. Hoewel onder de Omgevingswet wordt gewerkt met functies en activiteiten, wordt de verbeelding (TAM-IMRO) technisch als 'bestemmingen' en 'aanduidingen' weergegeven om publicatie op de landelijke voorziening te borgen. De regeling sluit zoveel mogelijk aan bij de gemeentelijke systematiek voor regulier wonen in het tijdelijk deel.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels voor activiteiten

Bevat de bepalingen conform het facetbestemmingsplan 'Parkeren Westerwolde' vertaald naar het TAM Omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 – Overgangsrecht

Bevat de gebruikelijke TAM-bepalingen over overgangsrecht en bestaande rechten, in lijn met de standaardregeling.

Bijlagen bij de regels

Conform het uitgangspunt 'zo compact mogelijk' is het aantal bijlagen geminimaliseerd. Eén bijlage specificeert de toegestane beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis bij de functie 'wonen'. De andere bijlage bevat de verplichte landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting.

Verbeelding

De verbeelding van het werkingsgebied is opgesteld volgens de IMRO2012-techniek. Bestemmingen en functieaanduidingen worden daarmee eenduidig en validator-bestendig weergegeven. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen weergegeven:

- wonen;
- agrarisch - 1;
- archeologie – 6.

5.3. Activiteiten uitsluiten

Van belang is dat in bijlage 2 bij de regels de landschappelijke inpassing is opgenomen. In artikel 7.5 is het realiseren en behouden van de landschappelijke inpassing opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

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. Thema's als gezondheid, veiligheid, geluid, natuur, bouw en water maken integraal deel uit van het omgevingsplan. Het hoofdstuk bevat een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan. Uitsluitend aspecten die voor de wijziging van het omgevingsplan relevant zijn dienen te worden genoemd. Hieronder staan alle thema's voor u bij elkaar.

6.1. M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

In sommige gevallen geldt voor een project een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

“Artikel 11.6. (aanwijzen mer-(beoordelings)plichtige projecten)

1 Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet, die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

2 Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.”

Voor de bouw van enkele woningen geldt doorgaans geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. Voor grotere stedelijke ontwikkelingen kan wel een m.e.r.-(beoordelings)plicht gelden (bijlage V Omgevingsbesluit, J11).

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen betreft een functiewijziging van agrarisch-aanverwant naar regulier wonen op het bestaande erf, zonder fysieke uitbreidingen of nieuwbouw. De ontwikkeling valt niet onder de projectcategorieën van bijlage V bij het Omgevingsbesluit (waaronder J11 stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarden en beoordelingskaders zijn primair gericht op grootschalige stedelijke ontwikkelingen en activiteiten met potentiële aanzienlijke milieugevolgen. Gezien de kleinschalige aard, het achterwege blijven van bouw- of sloopactiviteiten en het uitblijven van intensivering van milieubelastende functies, blijft deze ontwikkeling ruimschoots onder die bandbreedte. Het TAM-plan stelt bovendien geen kader voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten.

Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een milieueffectrapport of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

6.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (artikel 5.129g Bkl).

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 5.129g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. Deze ondergrens wordt bepaald door de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is onder meer bepaald dat:

- een woningbouwontwikkeling van 11 woningen;
- een ontwikkeling van 500m²;
- een kleinschalige bedrijfsbebouwing;
- een plan beperkte gebruikersmogelijkheden heeft;

in beginsel allen niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingeren betreft uitsluitend een functiewijziging op het bestaande erf van agrarisch-aanverwant naar regulier wonen, zonder uitbreiding van bouwvolume of toevoeging van woningen. De hoofdvorm, maat en positionering van de bebouwing blijven ongewijzigd; alleen een landschappelijke inpassing (bosschage) wordt gerealiseerd. Daarmee wordt geen nieuw of groter planologisch beslag gelegd op de ruimte en treden geen wezenlijke ruimtelijke effecten op. In de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking is hier dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (in lijn met ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Hergebruik en transformatie van bestaande bebouwing passen bovendien bij het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

6.3. Duurzaamheid en gezondheid

Wettelijk kader

De aspecten duurzaamheid en gezondheid spelen een belangrijke rol in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit komt vooral tot uiting in de *oogmerken* van de wet. Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 8.3a Bkl:

“Artikel 8.3a. (toepassingsbereik en oogmerk)

Deze afdeling is van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in de artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en is opgenomen

met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid.”

In het Omgevingsplan komt dit terug in de Bruidsschat, zoals bijvoorbeeld paragraaf 22.3.2 over energiebesparing. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt tevens regels betreft gezondheid en duurzaamheid bij nieuwbouw in afdeling 4.3-4.4 Bbl.

Motivering

De ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen betreft een functiewijziging naar regulier wonen op een bestaand erf, zonder uitbreiding van bebouwing. Daarmee sluit het plan aan bij het oogmerk van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving om veiligheid, gezondheid en duurzaamheid te borgen (art. 8.3a Bkl). Het hergebruik van het erf en de gebouwen voorkomt extra ruimtebeslag en beperkt materiaalgebruik; dit draagt bij aan circulair en zorgvuldig ruimtegebruik. De in het plan geborgde landschappelijke inpassing (bosschage) versterkt de biodiversiteit (nest- en schuilmogelijkheden, voedselvoorziening) en sluit aan op het gebiedseigen groenstructuur, waardoor ook de ecologische samenhang toeneemt. De beplanting werkt klimaatadaptief: zij bevordert infiltratie en verdamping, temperert wind en hittestress lokaal en schermt licht en geluid deels af richting de omgeving.

Gezondheidskundig is de woonfunctie minder milieubelastend dan het agrarisch-aanverwante gebruik; geur- en geluidbronnen nemen niet toe en de duisternis wordt niet nadelig beïnvloed. Eventuele gebouwgebonden aanpassingen blijven binnen het bestaande volume en voldoen aan de toepasselijke gezondheids- en duurzaamheidsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (o.a. binnenmilieu, energie/isolatie waar van toepassing). Voor het gebruik en eenvoudige werkzaamheden blijven de generieke regels uit de bruidsschat van het omgevingsplan gelden (waaronder energiebesparing); deze staan naast dit TAM-IMRO en worden door dit plan niet gewijzigd.

Conclusie

De functiewijziging levert een aantoonbare bijdrage aan duurzaamheid en gezondheid: circulair door hergebruik van bestaande bebouwing, biodivers en klimaatadaptief door de verplichte bosschage, en zonder toename van milieubelasting. De relevante kaders uit Bkl, Bbl en de bruidsschat blijven geborgd. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.4. Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan.

Motivering

De ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen betreft een functiewijziging naar regulier wonen op het bestaande erf, zonder uitbreiding van bebouwing en zonder nieuwe ontsluitingen. De verkeersgeneratie is gering en past bij een enkel woonadres in het buitengebied (enkele voertuigbewegingen per etmaal) en ligt in de praktijk lager dan of vergelijkbaar met het vorige gebruik als agrarisch-aanverwant. De bestaande inrit blijft gehandhaafd; de ontsluiting op de Jipsingboertangerweg is overzichtelijk en er zijn geen ingrepen in de openbare ruimte nodig.

Voor parkeren sluiten we aan bij de gangbare CROW-richtwaarden voor een grondgebonden, vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 1,7 en een maximale parkeernorm van 2, 5 (p. 31 CROW “Parkeercijfers 2024 – basis voor parkeernormering”).

Op het eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te situeren en zo nodig een extra bezoekersplaats te faciliteren, zonder dat dit ten koste gaat van de verkeersveiligheid of het straatbeeld. Openbaar parkeren wordt daarmee niet geclaimd en de parkeerdruk in de omgeving neemt niet toe.

Conclusie

Verkeer en parkeren zijn aanvaardbaar: de verkeersgeneratie is beperkt, de bestaande ontsluiting is passend en de volledige parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.5. Natuur Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

“Artikel 2.18. (provinciale taken voor de fysieke leefomgeving) Omgevingswet

1 Bij het provinciebestuur berusten, naast de elders in deze wet en op grond van andere wetten aan dat bestuur toegedeelde taken voor de fysieke leefomgeving, de volgende taken:

g. op het gebied van natuur:

1°. het behoud of herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen, van hun biotopen en habitats, en van in Nederland voorkomende typen natuurlijke habitats, in overeenstemming met de internationaalrechtelijke verplichtingen,

2°. het zorg dragen voor het treffen van maatregelen:

- *i. voor Natura 2000-gebieden, in overeenstemming met de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn, met uitzondering van Natura 2000-gebieden of gedeelten daarvan in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, en*
- *ii. voor bijzondere nationale natuurgebieden, die nodig zijn voor het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen voor de onderscheiden gebieden, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen,*

3°. de preventie en beheersing van de introductie en verspreiding van invasieve uitheemse soorten, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.”

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g Omgevingswet dient de Provincie regels te stellen inzake natuur(gebieden). Deze regels worden vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Hier valt onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk is bedoeld om de omstandigheden voor wilde flora en fauna, evenals natuurlijke leefgemeenschappen, duurzaam te verbeteren. Binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe', wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen alleen zijn toegestaan bij zwaarwegende redenen.

Soortenbescherming

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g, onder 3 Omgevingswet en paragraaf 7.3.1 Bkl dient de Provincie regels te stellen inzake soortenbescherming. In de artikelen 11.37 en 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden regels gesteld over de aanwijzing van vergunningplichtige gevallen voor soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en de handelingen die schadelijk kunnen zijn. De Provincie werkt dit vervolgens door gaans uit in een 'Faunabeheerplan'.

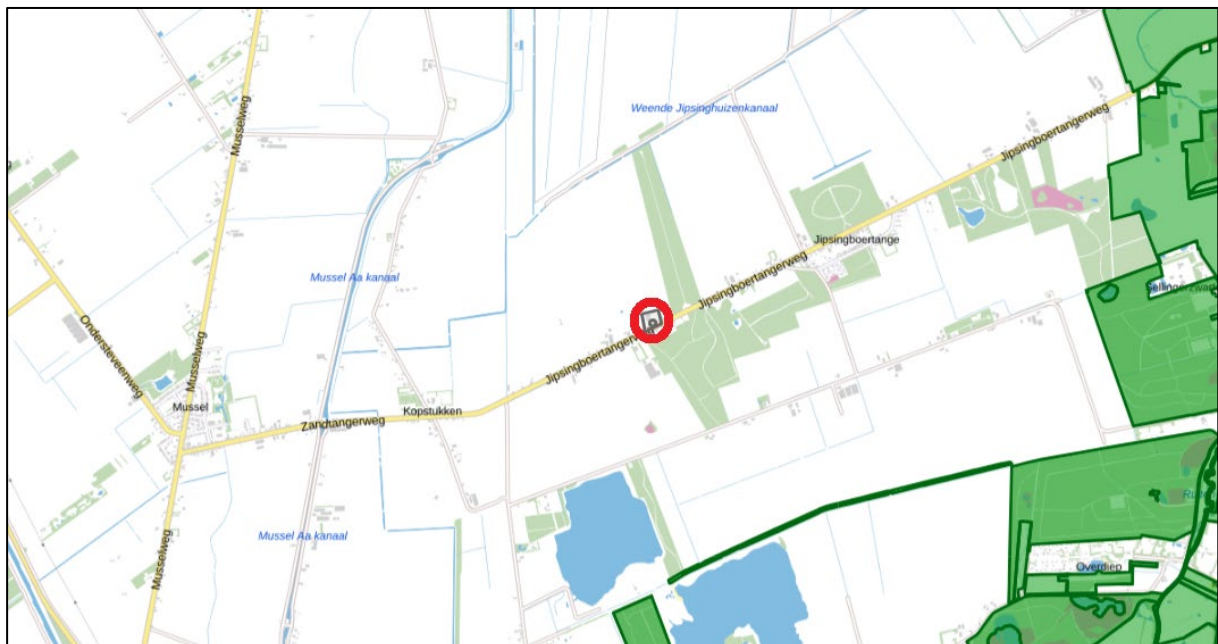
Natura 2000-gebieden

Conform dezelfde systematiek als NatuurNetwerk Nederland, geeft paragraaf 7.3.2 Bkl regels voor Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn voorzien van instandhoudingsdoelstellingen, waaronder op het gebied van stikstofdepositie. Wanneer een gebied gevoelig is voor stikstofdepositie en er sprake is van (dreigende) overschrijding van deze instandhoudingsdoelstellingen, moet bij ontwikkelingen in de omgeving worden onderzocht of deze mogelijk negatieve gevolgen hebben voor het betreffende gebied.

Motivering

NatuurNetwerk Nederland

De planlocatie ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de omgeving komen wel natuur- en groengebieden voor, maar de functiewijziging naar wonen vindt plaats binnen het bestaande erf en zonder uitbreiding van bebouwing. Aantasting van NNN-waarden is daarmee uitgesloten. De verplichte bosschage versterkt bovendien het landschappelijk groen en levert lokale meerwaarde voor biodiversiteit.



Afbeelding: weergave van de locatie (rode cirkel) in relatie tot de NNN gebieden zoals weergegeven in de Omgevingsverordening provincie Groningen (4-7-2025).

Soortenbescherming

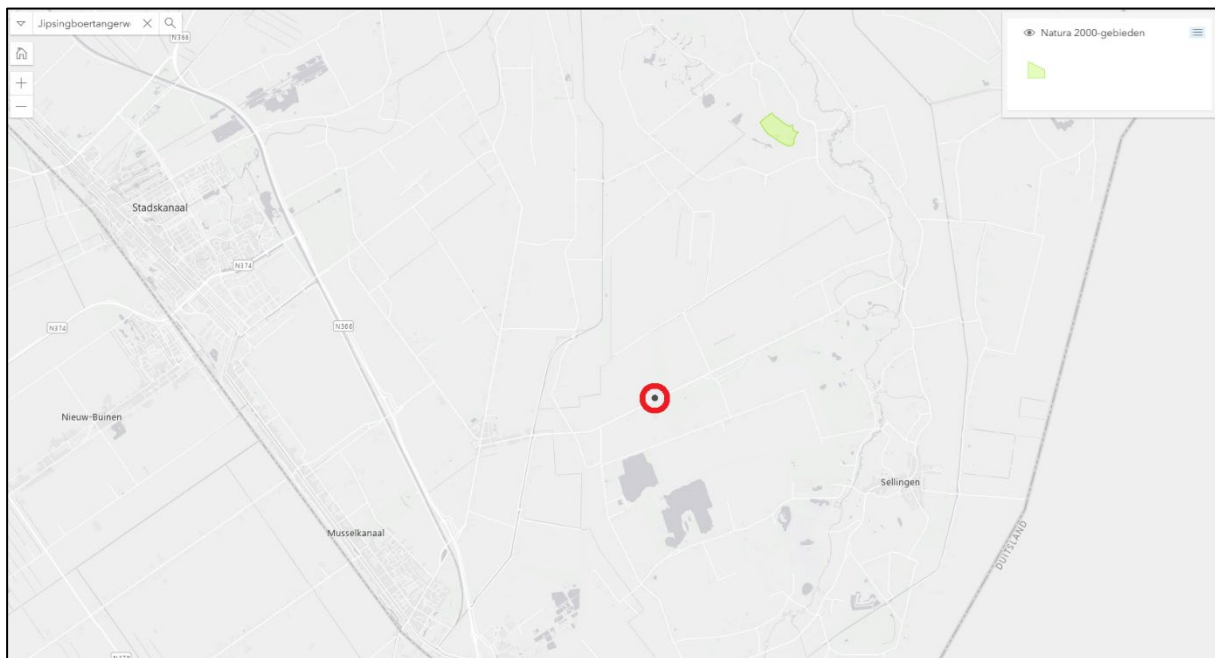
Voor de voorgenomen inpassing is de Beschermde SoortenIndicator (BeSI) geraadpleegd (rapportnr. 284667, **Bijlage 1**) voor de werkzaamheid “boom planten of beplanting aanbrengen” op het erf. De BeSI signaleert geen relevante kans op beschermde vogels of zoogdieren (waaronder vleermuizen); uitsluitend algemene amfibieën (bruine kikker, gewone pad) kunnen lokaal voorkomen, met het advies de algemene zorgplicht in acht te nemen.

De BeSI heeft een signalerend karakter, geeft geen vergunningsplicht aan en is ondersteunend voor de vergunningcheck; het rapport adviseert bij uitvoering rekening te houden met voorkomende amfibieën en werktijden/werkwijze hierop af te stemmen. Gelet op de beperkte aard van de ingreep (aanplant van gebiedseigen beplanting) en de uitkomst van de BeSI is aanvullend ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Lieftingsbroek (circa 20 ha) op minimaal 5 km afstand. De ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning, zonder bouwuitbreiding en zonder bedrijfsmatige activiteiten. Daarmee nemen emissiebronnen die relevant zijn voor stikstofdepositie (o.a. agrarische activiteiten, bedrijfsgebonden verkeer/werktuigen) af of vallen weg. Het resterende woongebruik kent slechts tot beperkte verkeersbewegingen, die ook bij een bedrijfswoning aanwezig zijn. Bouw- en sloopemissies van betekenis zijn niet aan de orde.

Bij deze afstand, het ontbreken van nieuwe emissiebronnen en de per saldo lagere gebruiksintensiteit zijn significante effecten op Lieftingsbroek uit te sluiten (bijlage: stikstofonderzoek); een natuurvergunning of passende beoordeling is daarom niet aan de orde.



Afbeelding: weergave van de locatie (rode cirkel) in relatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor NNN, soortenbescherming en Natura 2000. Met de zorgplicht en de landschappelijke inpassing is het aspect natuur afdoende geborgd en vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

6.6. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben.

De gemeente toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit maar weinig bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. In juridische termen heet dat: *niet in betekenende mate* (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

“Artikel 5.53. (niet in betekenende mate luchtkwaliteit)

1 De artikelen 5.50 en 5.51 zijn niet van toepassing voor zover het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder, tenzij het gaat om het exploiteren van een veehouderij, bedoeld in artikel 3.200 van het Besluit activiteiten leefomgeving: [...]

2 Bij het bepalen van de verhoging wordt opgeteld de verhoging veroorzaakt door een toename van de verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen en spoorwegen van en naar de locatie waar de activiteit wordt verricht.”

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:

1. beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden (artikel 8.17 Bkl);
2. ammoniakemissies van veehouderijen (artikel 8.21 Bkl);
3. geologische opslag van CO₂ (artikel 8.24 Bkl).

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke ‘voortoets’ is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Motivering

De ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingen betreft een functiewijziging naar regulier wonen binnen het bestaande erf, zonder uitbreiding van bebouwing en zonder nieuwe ontsluitingen. De verkeersgeneratie is beperkt en, vergeleken met het eerdere agrarisch-aanverwante gebruik, per saldo niet hoger. Daarmee neemt de bijdrage aan NO₂- en PM₁₀-concentraties niet toe in een mate die relevant is voor de luchtkwaliteit.

In paragraaf 6.4 is de verkeers- en parkeersituatie aan de hand van de CROW normen weergegeven. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een verbetering plaats (bedrijfsaspect verdwijnt). Echter in onderstaande berekening is uitgegaan van de nieuwe situatie zonder saldering met de huidige situatie. Ook dit laat zien dat er geen belemmeringen zijn qua luchtkwaliteit.

Ter illustratie: voordat er sprake is van een mogelijke verslechter van de luchtkwaliteit zijn er circa 3430 extra vervoersbewegingen noodzakelijk: met het voorgenomen initiatief wordt die grens bij lange na niet bereikt.

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

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	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		

Afbeelding: uitkomst van de NIBM-tool. Voor de verkeersgeneratie sluiten we aan bij de gangbare CROW-richtwaarden voor een grondgebonden, vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hierbij geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,8 en een maximale verkeersgeneratie van 8,6 (p. 31 CROW "Parkeercijfers 2024 – basis voor parkeernormering").

Op grond van artikel 5.53 en 5.54 Bkl kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als niet in betekenende mate (NIBM): het betreft een kleinschalige woonfunctie zonder substantiële extra verkeersintensiteit en zonder andere bronnen die tot een merkbare verhoging van de jaargemiddelde concentraties NO₂ of PM₁₀ kunnen leiden. Ook wanneer rekening wordt gehouden met verkeer van en naar het perceel, blijft de bijdrage ruimschoots onder de 1,2 µg/m³-grens. Waar relevant blijft een eventuele eerdere 'voortoets' bij het omgevingsplan in aandachtsgebieden leidend; deze planwijziging veroorzaakt geen extra belasting die een aanvullende toets zou activeren.

Conclusie

De ontwikkeling valt binnen de NIBM-grens en leidt niet tot een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullende luchtkwaliteitsberekeningen of toetsing aan omgevingswaarden zijn niet nodig.

6.7. Geluid (door wegen, spoorwegen en industrieterreinen)

Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de Bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de Bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

1. activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
2. geluid door windturbines en windparken;
3. geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

Aangezien de laatste twee categorieën zelden van toepassing zijn, blijven die hier onbesproken.

Instructieregels

Het Bkl stelt in afdeling 3.5 instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. 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'.

“Artikel 3.21. (geluidgevoelige gebouwen)

1 Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of*
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.*

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte van het gebouw geen geluidgevoelige ruimten toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is.

3 Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.”

Dit geldt niet voor geluidsgevoelige gebouwen voor zover deze op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van wijzigen. Dit volgt uit artikel 5.78r, lid 2 Bkl. De toets of het geluidsgevoelige gebouw op die locatie is toegestaan, is immers al eerder uitgevoerd.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied.

“Artikel 3.20. (geluidaandachtsgebied)

1 Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde in L_{den} , bedoeld in tabel 3.34.

2 Op het bepalen van het geluidaandachtsgebied zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.”

Geluidsbronsoort	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 3.34 Besluit kwaliteit leefomgeving

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in paragraaf 12.2.3 van de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

1. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
2. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
3. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Motivering

De woning op het erf aan de Jipsingboertangerweg 146 is planologisch reeds toegestaan als (bedrijfs)woning en kwalificeert als geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl). Op grond van artikel 5.78r, tweede lid, Bkl geldt voor reeds toegestane geluidgevoelige gebouwen eerbiedigende werking; de subparagraaf voor nieuwe toelatingen is dan niet van toepassing. Desondanks is de feitelijke situatie beoordeeld.

Artikel 5.87r, lid 2 Bkl:

“Deze subparagraaf is niet van toepassing op geluidsgevoelige gebouwen voor zover die op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan.”

De locatie ligt niet nabij spoorwegen en niet binnen een geluidaandachtsgebied van rijks- of provinciale wegen of een gezoneerd industrieterrein. De Jipsingboertangerweg is een erftoegangsweg zonder geluidproductieplafon. De functiewijziging van agrarisch-aanverwant naar regulier wonen leidt bovendien niet tot extra verkeers- of bedrijfsgebonden geluid; potentiële bedrijfsactiviteiten komen juist te vervallen. Daarmee blijft het akoestisch leefklimaat ten minste gelijk, en naar verwachting verbetert het.

Conclusie

Op grond van de eerbiedigende werking (artikel 5.78r, tweede lid, Bkl) en de feitelijke ligging buiten relevante geluidaandachtsgebieden is het aspect geluid planologisch aanvaardbaar. De functiewijziging veroorzaakt geen belemmeringen vanuit weg-, spoor- of industrielawaai.

6.8. Geluid (door bedrijfsmatige activiteiten)

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten.

“Artikel 5.59. (geluid door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

3 Op het bepalen van het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.”

De instructieregels zijn van toepassing op geluidgevoelige gebouwen. Dit wordt in artikel 3.21 Bkl als volgt gedefinieerd:

Artikel 3.21. (geluidgevoelige gebouwen)

1 Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of***
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.***

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte van het gebouw geen geluidgevoelige ruimten toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is.

3 Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

VNG Bedrijven- en milieuzonering

Wanneer in de omgeving van de functie woning nog andere functies voorkomen is het van belang om te beoordelen of deze andere functies beperkend zijn voor het toevoegen van de woning, of visa versa. Om deze beoordeling te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009). Op basis van de VNG brochure wordt enerzijds gekeken naar het gebiedstype en anderzijds naar de beperkingen / richt afstanden van de nabijgelegen functie.

Gebiedstypen

In de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009)² wordt in paragraaf 2.3, pagina 29 e.v. een tweetal gebiedstypen geduid, zijnde “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. De VNG definieert gemengd gebied als volgt:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De VNG definieert “rustige woonwijk en rustig buitengebied” als volgt:

“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

Richtlijnen inzake afstand tussen functies

Onderstaande tabel komt eveneens uit de VNG Brochure. De brochure kent namelijk verschillende bijlagen / tabellen waarin functies worden benoemd in relatie tot woningen (uitwaarts zoneren).

Millieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: overgenomen uit de VNG Brochure pagina 28: richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1.

Motivering

De locatie aan de Jipsingboertangerweg 146 ligt in een gebied dat als gemengd gebied kan worden aangemerkt: langs het lint komen zowel agrarische bedrijven als (bedrijfs)woningen voor. Op circa 92 meter ten westen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf aan Jipsingboertangerweg 148. Op 4

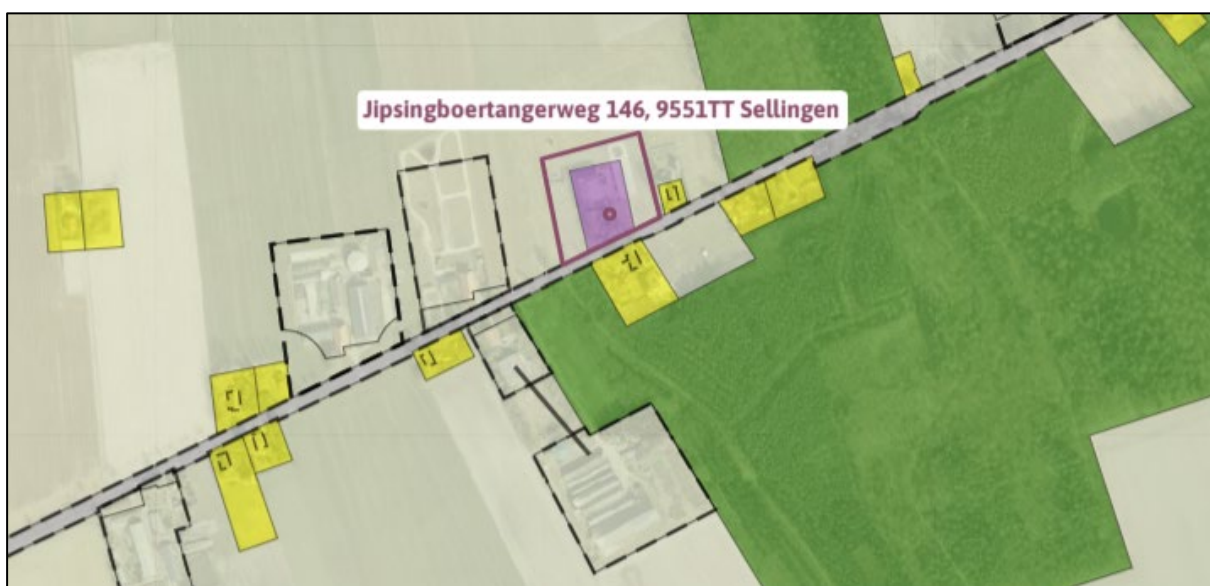
² de nieuwe publicatie inzake ‘bedrijven en milieuzonering’ van oktober 2024 is alleen van toepassing indien het omgevingsplan dergelijke standaardwaarden zijn opgenomen, anders wordt (nog) teruggevalen op de publicatie uit 2009, zoals in deze het geval is.

oktober 2016 is middels een wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, Jipsingboertangerweg 148' de bestemming gewijzigd naar 'wonen' en een deel van het erf is 'agrarisch-1' gebleven.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart bijbehorende het wijzigingsplan.

Ten opzichte van de andere agrarische bedrijven in de omgeving, zijn tussen het plangebied (Jipsingboertangerweg 146) en de agrarische bedrijven andere reguliere woningen gevestigd. Dit is zichtbaar op onderstaande afbeelding, waarbij voor het adres Jipsingboertangerweg 148 bovenstaande wijziging naar wonen de feitelijke situatie is. Op het adres Jipsingboertangerweg 150 is een melkveelhouders bedrijf gevestigd (Mts. C. Holst-Van Deuren). Volgens de VNG handreiking geldt een afstand van 100m in het kader van geur (30m voor geluid) (SBI 0141/0142). De werkelijke afstand bedraagt circa 215 meter – met tussenkomst van huisnummer 148 – en voldoet daarmee ruimschoots.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart bijbehorende het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie mei 2016'.

Het plan maakt daarnaast geen nieuwe geluidbronnen mogelijk en doet bestaande (agrarisch-aanverwante) activiteiten juist vervallen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse is daarmee ten minste gelijkwaardig en naar verwachting beter. In het omgevingsplan blijven de generieke regels voor geluid door activiteiten uit de bruidsschat (§22.3.4) ongewijzigd van toepassing, waarmee is geborgd dat geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.59 Bkl).

In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven aanwezig die, gelet op het gebiedstype en de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, binnen een relevante richtafstand voor wonen in gemengd gebied liggen die een onaanvaardbare situatie zouden veroorzaken of waarop dit plan een extra beperkingswerking zou hebben.

Conclusie

De functiewijziging naar regulier wonen leidt niet tot een verslechtering van het akoestisch leefklimaat en beperkt omliggende bedrijven niet. Het aspect geluid door activiteiten is planologisch aanvaardbaar en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.9. Geur (door bedrijfsmatige activiteiten)

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur.

“Artikel 5.92. (geur door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.”

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend.

“Artikel 5.91. (geurgevoelige gebouwen)

1 Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of***
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.”***

Alleen voor geur van veehouderijen (paragraaf 5.1.4.6.3) en van rioolwaterzuivering (paragraaf 5.1.4.6.3) bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de *Bruidsschat*, die gelden voor de volgende activiteiten:

1. geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
2. geur door het houden van fokteven van nertsen;
3. geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
4. geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 Bkl). Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Voor de aanvaardbaarheid van geur wordt aangesloten bij de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009). Op basis van de VNG brochure wordt enerzijds gekeken naar het gebiedstype en anderzijds naar de beperkingen / richtafstanden van de nabij gelegen functie. Dit wordt uitgebreid omschreven in het wettelijk kader van paragraaf 4.5 van dit document.

Motivering

De locatie aan de Jipsingboertangerweg 146 ligt in gemengd gebied (zie paragraaf 6.8 hiervoor inzake 'geluid'): in het lint komen zowel agrarische bedrijven als (bedrijfs)woningen voor. Direct relevant is dat op circa 92 meter ten westen het perceel Jipsingboertangerweg 148 bij wijzigingsplan van 4 oktober 2016 is omgezet naar de bestemming wonen (met een deel agrarisch-1). Ten oosten en zuiden bevinden zich eveneens reguliere woonbestemmingen.

Voor geurgevoelige functies (waaronder wonen; art. 5.91 Bkl) wordt de aanvaardbaarheid van geur beoordeeld met de bruidsschatregels en de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf betreft de melkveehouderij aan Jipsingboertangerweg 150 (Mts. C. Holst-Van Deuren). Volgens de VNG-handreiking geldt voor melkvee (SBI 0141/0142) een richtafstand van circa 100 m in het kader van geur. De werkelijke afstand tussen het planperceel en deze melkveehouderij bedraagt circa 215 m en voldoet daarmee ruimschoots. Daarbij komt dat tussen de veehouderij en nr. 146 reeds woningen (o.a. nummer 148) liggen die dichterbij zijn gesitueerd; deze bestaande geurgevoelige objecten bepalen al de milieuruimte van het bedrijf. De omzetting van nr. 146 naar een reguliere woning introduceert dus geen nieuwe, maatgevende beperking.

Het plan zelf voegt geen geurrelevante bron toe: de agrarisch-aanverwante functie vervalt, de paardenbak blijft als aanduiding mogelijk zonder dierenverblijven of uitbreiding van stallen, en eventuele hobbymatige activiteiten blijven onder de bruidsschat-regels. Daarmee neemt structurele geuremissie ter plaatse niet toe en verbetert de situatie per saldo.

Conclusie

De geurbelasting is en blijft aanvaardbaar: de afstand tot de melkveehouderij voldoet ruim aan de VNG-richtafstand en bestaande, dichterbij gelegen woningen bepalen reeds de milieuruimte. Het plan voegt geen geurrelevante bronnen toe. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.10. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

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 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

“Artikel 5.6. (plaatsgebonden risico)

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.”

Uit artikel 5.7 en artikel 5.11 Bkl volgt verder dat voor (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen een standaardwaarde geldt voor het plaatsgebonden risico van een activiteit van 1 op de 1.000.000 per jaar

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Om te voldoen aan de eisen uit artikel 5.7 en artikel 5.11 Bkl gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

“Artikel 5.15. (aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: groepsrisico)

1 In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

2 Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:

a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of

b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:

1°. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of

2°. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.”

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. 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, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

(Zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen

“Artikel 5.3. (toepassingsbereik gebouwen en locaties)

1 De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op 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 als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2 Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties zijn de gebouwen en locaties, bedoeld in bijlage VI.

3 Onder een beperkt kwetsbaar, kwetsbaar en zeer kwetsbaar gebouw en een beperkt kwetsbare en kwetsbare locatie wordt ook verstaan een gebouw en locatie als bedoeld in bijlage VI dat of die nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten.”

Om de veiligheid van personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten – waarbij een woning ‘kwetsbaar’ is) te waarborgen, moeten bepaalde afstanden tot risicobronnen in acht worden genomen. Wanneer ontwikkelingen leiden tot een toename van de personendichtheid binnen deze afstanden, kan nader onderzoek en onderbouwing vereist zijn.

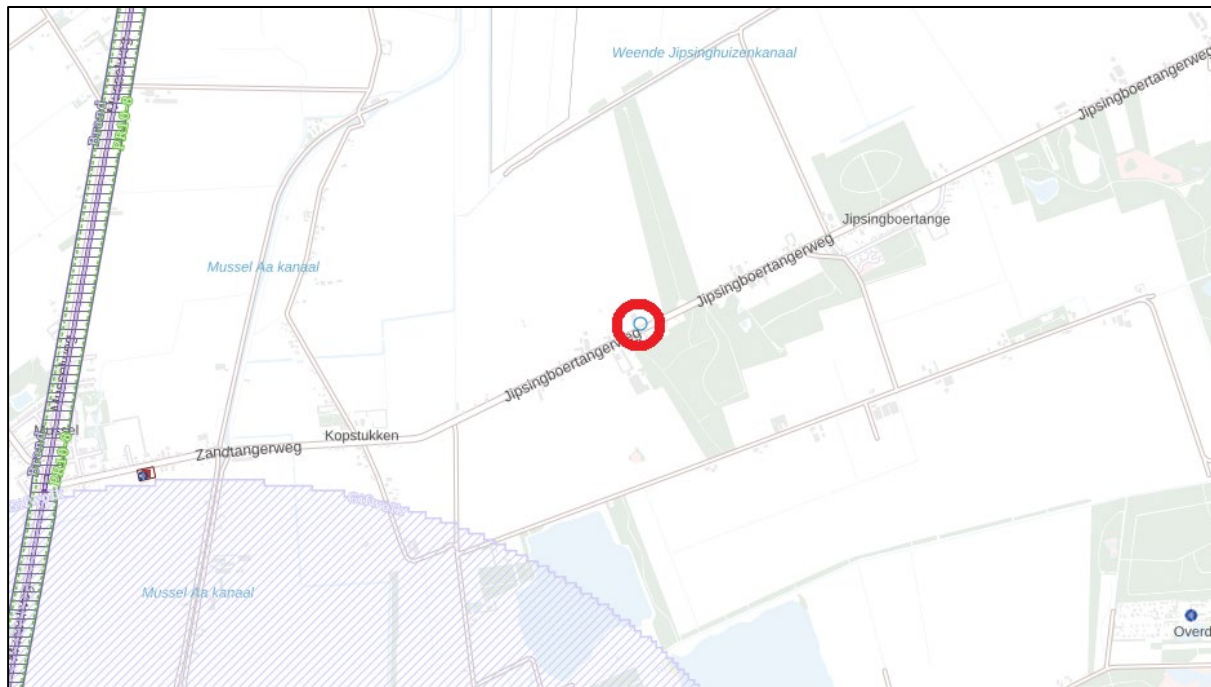
Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

1. beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
2. veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
3. veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
4. veiligheid rond luchthavens.

Regels over deze specifieke situaties zijn te vinden in paragraaf 5.1.2.3 t/m 5.1.2.6 Bkl. Gezien het feit dat deze niet snel van toepassing zijn blijven deze situaties hier onbesproken.

Motivering

De locatie Jipsingboertangerweg 146 ligt buiten aandachtsgebieden voor externe veiligheid. Op de overzichtskaart met risicobronnen is zuidelijk een gifwolksaandachtsgebied zichtbaar rond de inrichting Avebe (Ter Apelkanaal) en westelijk een brandaandachtsgebied bij een buisleiding; deze reiken niet tot het plangebied. Er is ter plaatse geen plaatsgebonden-risicocontour (PR 10^{-6}) aanwezig en er liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of gezoneerde industrieterreinen in de directe nabijheid.



Afbeelding: weergave van de risicobronnen, waarbij deels zuidelijk zichtbaar is het ‘gifwolksaandachtsgebied’ van de Avebe in Ter Apelkanaal en westelijk een ‘brandaandachtsgebied’ bij een buisleiding zichtbaar is. Op de locatie zelf is geen sprake van een aandachtsgebied of een plaatsgebonden risico.

Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een reeds toegestane (bedrijfs)woning naar een reguliere woning, zonder uitbreiding van bebouwing of toename van risicovolle activiteiten. Een woning is een kwetsbaar gebouw in de zin van het Bkl, maar de kwetsbare functie was ter plaatse reeds planologisch toegestaan en de personendichtheid verandert niet wezenlijk. Omdat het plangebied buiten brand-, explosie- en gifvolksaandachtsgebieden ligt, hoeft geen aanvullende borging op grond van artikel 5.15 Bkl (groepsrisico binnen aandachtsgebieden) te worden getroffen. Het plan maakt bovendien geen activiteiten mogelijk met opslag, productie, gebruik of vervoer van gevaarlijke stoffen (geen Bevi/BRZO-inrichting, geen PGS-activiteiten, geen windturbine).

Daarmee is de aanvaardbaarheid vanuit omgevingsveiligheid geborgd: er is geen overschrijding van grens- of standaardwaarden voor plaatsgebonden risico en het groepsrisico neemt niet toe.

Conclusie

Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De locatie ligt buiten relevante aandachtsgebieden en PR-contouren, er worden geen risicobronnen toegevoegd en de functiewijziging leidt niet tot een relevante toename van het groepsrisico.

6.11. Trilling **Wettelijk kader**

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen.

“Artikel 5.80. (trillinggevoelige gebouwen)

1 Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a.** woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b.** onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c.** gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d.** bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat.

3 In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, zijn woonschepen en woonwagens geen trillinggevoelige gebouwen.”

Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen “aanvaardbaar” zijn.

“Artikel 5.83. (trillingen door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.”

Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling. Over het algemeen hanteert deze Handreiking een afstand van 100 meter vanaf het spoor waarbinnen aanvullend onderzoek nodig kan zijn.

Motivering

De woning op het erf Jipsingboertangerweg 146 is een trillinggevoelig gebouw in de zin van artikel 5.80 Bkl. Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging naar regulier wonen, zonder nieuwbouw, sloop of heiwerkzaamheden. In en rondom Sellingen bevinden zich geen spoorlijnen in de directe nabijheid; de afstand tot het dichtstbijzijnde spoortraject is ruimschoots groter dan de 100-meter beoordelingszone uit de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling. Er zijn evenmin andere relevante trillingbronnen (zware industrie, intensief goederenvervoer, bouwlocaties) in de directe omgeving. Bovendien vervallen agrarisch-aanverwante activiteiten, waardoor (zwaar) vrachtverkeer en daarmee mogelijke trillingsprikkels juist afnemen. Gelet op het voorgaande is geen aanvullend trillingsonderzoek noodzakelijk en kan worden aangenomen dat trillingen in trillinggevoelige ruimten aanvaardbaar zijn als bedoeld in artikel 5.83 Bkl.

Conclusie

Trillingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan: het plangebied ligt op ruime afstand van spoor en andere trillingbronnen, er vinden geen werkzaamheden plaats die trillingen veroorzaken en de functiewijziging vermindert potentieel trillingsveroorzakend verkeer.

6.12. Cultureel erfgoed

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Artikel 5.130. (behoud cultureel erfgoed)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

2 Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

- ***a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;***
- ***b. het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;***
- ***c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;***
- ***d. het voorkomen van aantasting van:***
 - ***1°. de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en***
 - ***2°. het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en***

- *e. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.*

3 In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- *a. regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en*
- *b. gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.*

Motivering

De ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 betreft uitsluitend een functiewijziging op het bestaande erf van agrarisch-aanverwant naar wonen, zonder sloop of uitbreiding van bebouwing. Hoofdvorm, maat, rooilijn en kaprichting blijven ongewijzigd. Met de landschappelijke inpassing (bosschage) wordt het erfbeeld versterkt en sluit de inrichting aan bij het karakter van het lint en het halfopen landschap. Daarmee wordt voldaan aan de beginselen van artikel 5.130 Bkl: er is geen sprake van ontsiering, beschadiging of sloop van cultureel erfgoed en de omgeving van eventuele waardevolle objecten wordt niet aangetast.

Stedenbouwkundig

Het plan hergebruikt de bestaande bebouwing en verandert de ruimtelijke structuur niet. De bestaande ontsluiting en erfopzet blijven intact; de bosschage voegt een gebiedseigen groene rand toe die zichtlijnen verzacht en het erf beter laat aansluiten op het omliggende landschap. De ontwikkeling is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar en leidt niet tot een wijziging van schaal of beeldkwaliteit in het lint.

Archeologie

Voor het gebied geldt het facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) met de aanduiding archeologie – 6. Dit houdt in dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én met bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld vooraf een archeologisch rapport moet worden overgelegd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bouwwerken, kent geen grondroerende werkzaamheden boven deze drempel (ook niet voor de landschappelijke inpassing) en laat de bodem nagenoeg ongemoeid. Een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist. Bij eventuele toevalsvondsten wordt de (wettelijke) meldplicht in acht genomen.

Conclusie

De ontwikkeling respecteert cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en voldoet aan de archeologische beschermingsregeling. Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.13. Bodem **Wettelijk kader**

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

“Artikel 5.89i. (waarde toelaatbare kwaliteit bodem)

1 Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie voor de

in bijlage XIIIa aangewezen stoffen die de gezondheid bedreigen, uitgedrukt in milligram per kilo droge stof uit de bodem.

2 Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten.”

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn opgenomen in paragraaf 22.3.7 van de *Bruidsschat*.

“Artikel 5.89h. (definitie bodemgevoelige locatie)

Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:

- a. de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;*
- b. een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of*
- c. een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.”*

Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Duidelijk is wel dat sprake is van een ‘bodemgevoelige locatie’ wanneer daar een ‘bodemgevoelig gebouw’ op aanwezig is. Een ‘bodemgevoelig gebouw’ is een *‘deel of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn’* (artikel 5.89g Bkl). Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. 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 maatwerkvoorschrift:

1. regels over graven in de bodem;
2. regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
3. maatwerkregels over het saneren van de bodem.

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.

Motivering

Voor de functiewijziging van ‘Bedrijf – Agrarisch aanverwant’ naar ‘Wonen’ aan de Jipsingboertangerweg 146 te Sellingeren is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725/5740 (zie bijlage). De locatie (circa 1.900 m²) betreft een woonhuis met tuin. In de grond zijn geen gehalten boven de interventiewaarde aangetoond; indicatief is de bovengrond geclassificeerd als klasse Landbouw/natuur en op één dieptetraject als klasse Industrie (toepassingskader), hetgeen past binnen hergebruik zonder saneringsnoodzaak. In het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium en koper gemeten (overschrijding streefwaarde), maar zonder overschrijding van interventiewaarden en zonder gevolgen voor de gezondheid of het milieu bij het beoogde gebruik als wonen. De onderzoeksconclusie luidt dat er vanuit

milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen zijn voor de functiewijziging. CROW 400-basishygiëne is wel van toepassing bij werkzaamheden.

Voor (eventueel) grondverzet geldt dat daarvan tijdig melding moet worden gedaan via het DSO wanneer wordt gegraven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarden; bij afvoer/nuttig hergebruik van grond zijn het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit 2022 van toepassing (deze onderzoeksresultaten zijn daarvoor niet bedoeld als partijkeuring).

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde woonfunctie. Er is geen saneringsopgave en het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele werkzaamheden worden uitgevoerd met inachtneming van CROW 400-basishygiëne en de meld- en toepassingsregels bij grondverzet.

6.14. Water Wettelijk kader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan.

“Artikel 5.37. (weging van het waterbelang)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.”

Hierbij kan worden gedacht aan de Provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer verplicht en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat gaan over het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in artikel 22.44 van de Bruidsschat is opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften (artikel 22.45 Bruidsschat) kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Ten slotte bevat het Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Regels over deze specifieke situaties zijn te vinden in paragraaf 5.1.3.2 t/m 5.1.3.5 Bkl. Gezien het feit dat deze niet snel van toepassing zijn blijven deze situaties hier onbesproken.

Motivering

De ontwikkeling aan de Jipsingboertangerweg 146 betreft uitsluitend een functiewijziging naar regulier wonen op het bestaande erf, zonder uitbreiding van bebouwing of aanleg van nieuwe verharding. De waterstaatkundige situatie blijft daardoor ongewijzigd: er is geen toename van afstromend hemelwater, geen demping of nieuwe ontsluiting van oppervlaktewater en geen aanpassing aan bestaande

riolerings- of afvoerstructuren. Lozingsactiviteiten veranderen niet; de generieke regels uit de bruidsschat (par. 22.3.8 voor lozingen en de specifieke zorgplicht) blijven onverkort van toepassing.

Op basis van bovenstaande is eveneens de watertoets uitgevoerd (**bijlage 4**), waaruit blijkt dat er '*geen waterbelang is*'.

De verplichte landschappelijke inpassing (bosschage) draagt bovendien bij aan natuurlijke infiltratie en tijdelijke berging op eigen terrein en werkt daarmee klimaatadaptief (vertragen piekafvoer, beperken uitdroging in droge perioden). Omdat het plan geen waterstaatwerken raakt en geen effecten heeft op het regionale watersysteem, is betrokkenheid van de waterbeheerder beperkt tot het reguliere overlegkader; specifieke maatregelen of aanvullende voorwaarden zijn niet nodig.

Conclusie

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het watersysteem: er is geen toename van verharding of lozingen en waterstaatwerken worden niet beïnvloed. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

7. Uitvoering

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemer. Realisatie en exploitatie vinden volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer plaats, zodat voor de gemeente geen financiële risico's ontstaan.

Om eveneens mogelijke risico's in het kader van nadeelcompensatie te verleggen, zal er tussen initiatiefnemer en de gemeente een '*nadeelcompensatieovereenkomst*' worden gesloten.

In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op het aspect kostenverhaal.

8. Toezicht en handhaving

De gemeente Westerwolde voert toezicht en handhaving uit conform het Beleidsplan en Uitvoeringsprogramma VTH (fysieke leefomgeving). Bij bouwen ligt de focus op gezondheid en veiligheid (o.a. constructieve en brandveiligheid); vergunningsvrije activiteiten worden in principe toezicht gestuurd opgepakt (meldingen/klachten). Gebruik van bouwwerken wordt integraal beoordeeld op passendheid binnen het omgevingsplan en het waarborgen van het woon- en leefklimaat; toezicht gebeurt waar mogelijk in samenhang met andere activiteiten.

Voor dit plan geldt dat geen nieuwbouw wordt gerealiseerd en dat de bestaande bebouwing in stand blijft. De landschappelijke inpassing (boschage) is als voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd en daarmee publiekrechtelijk handhaafbaar (aanplant én instandhouding). De generieke bruidsschatregels (o.a. geluid door activiteiten, lozingen/riolering, energiebesparing) blijven van toepassing en worden via het reguliere VTH-proces gehandhaafd. Eventuele overtredingen worden conform de prioriteitenmatrix opgepakt.

9. Kostenverhaal

De wettelijke kostenverhaalplicht is hier niet van toepassing. Artikel 8.13 Omgevingsbesluit beperkt kostenverhaal tot aangewezen bouwactiviteiten (o.a. nieuwbouw hoofdgebouw, uitbreidingen ≥ 1.000 m² bvo, transformatie naar ≥ 10 woningen). De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging binnen het bestaande erf zonder nieuwbouw of uitbreidingen die onder artikel 8.13 vallen. Een exploitatieplan of kostenverhaalovereenkomst is daarom niet vereist.

De gemeente brengt voor de behandeling van dit TAM-omgevingsplan (en eventuele vergunningen) leges in rekening conform de gemeentelijke legesverordening (*'Verordening op heffing en de invordering van leges 2025 gemeente Westerwolde'*, geldend van 06-06-2025 t/m heden).

10. Participatie en keten

De voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt van aard (functiewijziging binnen het bestaande erf) en leidt tot een verbetering van de leefomgeving: bedrijfsactiviteiten verdwijnen en de aanleg van een bosschage verzacht het aanzicht en versterkt het groen op het erf. De directe burens aan de Jipsingboertangerweg zijn geïnformeerd over het plan en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Ketenpartners

Met de gemeente Westerwolde is voorafgaand aan dit plan overleg gevoerd; het college heeft op 14 april 2025 een positief principebesluit genomen onder voorwaarden, die in dit TAM-omgevingsplan zijn verwerkt. Gezien de aard en beperkte impact van het plan zijn geen afzonderlijke adviezen van andere ketenpartners noodzakelijk geacht. Tijdens de formele procedure (terinzagelegging ontwerpbesluit) staat het plan open voor zienswijzen; deze worden conform de Omgevingswet meegewogen bij de definitieve besluitvorming.

11. Bijlagen

Bijlage 1	Beschermde soorten indicator
Bijlage 2	Stikstofonderzoek
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Watertoets

Regels

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:

Artikel 2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L, “*Jipsingboertangerweg 146 Sellingen*”;

Artikel 2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Westerwolde;

Artikel 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.

Artikel 2.4 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L “*Jipsingboertangerweg 146 Sellingen*”;

Artikel 2.5 Woning

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

Artikel 2.6 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

Artikel 2.7 normaal agrarisch gebruik:

het gebruik, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goede grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden;

Artikel 3 Toepassingsbereik

- a. 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;
- b. 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;
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie E, nummer 4745, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.TO2518-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.

Artikel 4.1 Afstanden

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

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 4.4 Goothoogte van een bouwwerk

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

Artikel 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 en activiteiten

Artikel 7 Wonen

Artikel 7.1 Toepassingsbereik:

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'wonen' en bedoelt voor:

a. 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.

Artikel 7.2 Bouwregels

Artikel 7.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Artikel 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de grondoppervlakte van het bestaande woonhuis ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijgekomen gebouwen" bedraagt de bestaande oppervlakte;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen, tenzij sprake is van het verplaatsen van de voorgevel waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal tenminste 3 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

Artikel 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 3,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

Artikel 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.

Artikel 7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7.5 Voorwaardelijke verplichting

tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 7.1 opgenomen functieomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen functieomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het

tijdstip van inwerkingtreding van het TAM Omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan en andere maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 2 opgenomen maatregelen;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 8 Agrarisch - 1

Artikel 8.1 Toepassingsbereik:

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'agrarisch-1' en bedoelt voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het hebben van een paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'paardrijbak';

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open land-schap;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van afschermende erfbeplanting, met de daarbijbehorende erfsloot, direct aan-sluitend aan de zij- en achtergrenzen van het bouwvlak;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Artikel 8.2 Bouwregels

Artikel 8.2.1 Bouwregels

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

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de in 8.1. genoemde functies worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels aan de agrarische bedrijven zijn toegevoegd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf";

Artikel 8.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. (toren)silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestsilo", in welk geval een mestsilo buiten het bouwvlak is toegestaan;

b. een paardrijbak wordt uitsluitend binnen de aanduiding "paardrijbak" gebouwd;

c. de hoogte van perceelafscheidings buiten de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op de bouwpercelen 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 de bedrijfswoning(en) en het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

d. er zullen geen windmolens worden gebouwd;

e. de hoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 10,00 m bedragen;

g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 8.3 Specifieke nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een goede ordening en afstemming van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing en erfinrichting, de landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke structuur.

Artikel 8.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten (maximaal zes maanden);

b. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten, anders dan in gebouwen;

c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden, anders dan paden ten behoeve van het agrarisch gebruik of ruiterpaden;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", "bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - specifieke regeling";

e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;

g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in de bedrijfswoning, bijbehorende behorende bouwwerken, en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijhuizen bij de bedrijfswoning, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per agrarisch bedrijf mogen worden gevestigd;

h. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen;

i. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:

1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning;
2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
4. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of 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;

j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;

1. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig dat de licht-uitstraling vanuit de gevels van kassen, met minder dan 95% wordt gereduceerd;
3. het gebruiken van de gronden ten behoeve van de bestemming Agrarisch - 1 zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in bijlage 10, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - instandhoudingsverplichting";
4. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van (afschermen-de) beplanting anders dan ten behoeve van het normale onderhoud in afwijking van het per adres opgenomen inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - instandhoudingsverplichting".

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

Artikel 9.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

Artikel 9.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1950.TO2518-on01 is aangewezen als Waarde -Archeologie 6.

Artikel 9.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 6' heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van aanwezige waarden en te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Artikel 9.4 Bouwactiviteit

Artikel 9.4.1 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.

Artikel 9.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 9.4.1 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 voorschriften 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.

Artikel 9.4.3 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 9.4.1 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.

Artikel 9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 9.5.1 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.

Artikel 9.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 9.5.1 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.

Artikel 9.5.3 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.

Artikel 9.5.4 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.

Artikel 9.5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.5.3 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.

Artikel 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de functie '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 10 Overige regels

Artikel 10.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22..]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22..]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. 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.

b. 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%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22..]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 11.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

a. 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 [22..]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22..]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM omgevingsplan Hoofdstuk [22..]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22..]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het TAM-Omgevingsplan Jipsingboertangerweg 146 Sellingen.'

Bijlagen

- | | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen |
| Bijlage 2 | Landschappelijke inpassing |