

## Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wessingtange 9 en 11

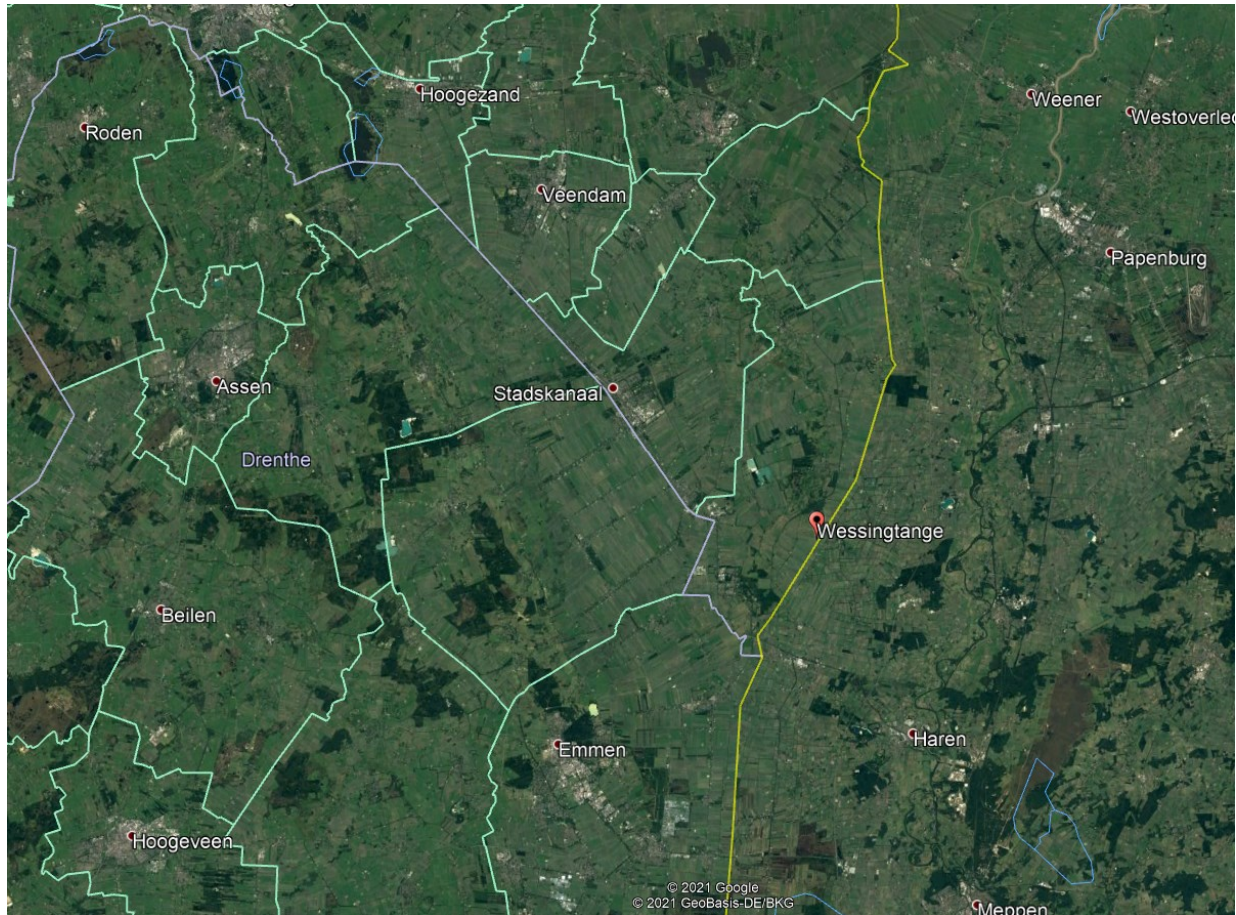
|               |             |                                                                                                                                    |
|---------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 maart 2022 | Vastgesteld | <br>adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling |
|---------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Inhoudsopgave

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| <b>TOELICHTING</b>                                       | 4  |
| <b>1 Aanleiding</b>                                      | 5  |
| 1.1 Inleiding                                            | 5  |
| 1.2 Plangebied                                           | 5  |
| 1.3 Leeswijzer                                           | 6  |
| <b>2 Huidige en nieuwe situatie</b>                      | 7  |
| 2.1 Huidige situatie                                     | 7  |
| 2.2 Nieuwe situatie                                      | 7  |
| <b>3 Beleid</b>                                          | 8  |
| 3.1 Rijk                                                 | 8  |
| 3.2 Provincie                                            | 8  |
| 3.3 Gemeente                                             | 9  |
| <b>4 Omgevingsaspecten</b>                               | 14 |
| 4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap            | 14 |
| 4.2 Geluid                                               | 14 |
| 4.3 Bodem                                                | 14 |
| 4.4 Milieuzonering                                       | 14 |
| 4.5 Ecologie                                             | 15 |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                       | 16 |
| 4.7 Externe veiligheid                                   | 17 |
| 4.8 Water                                                | 17 |
| 4.9 Besluit milieueffectrapportage                       | 18 |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                 | 18 |
| <b>5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid</b> | 19 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                          | 19 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 19 |
| <b>6 JURIDISCHE TOELICHTING</b>                          | 20 |
| 6.1 Algemeen                                             | 20 |
| 6.2 Bestemmingsregeling                                  | 20 |
| <b>Bijlage 1 Watertoets</b>                              | 21 |
| <b>R E G E L S</b>                                       | 24 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels                            | 25 |
| Artikel 1 Begrippen                                      | 25 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 2 Wijze van meten .....                                  | 25 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....                              | 26 |
| <b>Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan</b> ..... | 26 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels .....                                | 28 |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....                               | 28 |
| Artikel 5 Van toepassing verklaring.....                         | 28 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....                       | 29 |
| Artikel 6 Van toepassing verklaring .....                        | 29 |
| Artikel 7 Slotregel .....                                        | 29 |

## TOELICHTING



*Ligging Wessingtange 9 en Wessingtange 11 te Sellingen*

# 1 Aanleiding

## 1.1 Inleiding

De percelen Wessingtange 9 en 11 te Sellingen zijn bebouwd met elk een bedrijfswoning en bijbehorende (agrarische) bedrijfsgebouwen en liggen in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Op het perceel Wessingtange 9 te Sellingen was een Tegelkachelbedrijf gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf zijn beëindigd en de huidige eigenaar is voornemens de gebouwen te gebruiken voor de woonfunctie. Hetzelfde geldt voor de functie van de naastgelegen bebouwing op perceel Wessingtange 11 te Sellingen alwaar voorheen een agrarische bedrijf werd gevoerd. Ook hier zijn de agrarische activiteiten beëindigd en is men voornemens om het perceel met bebouwing te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden.

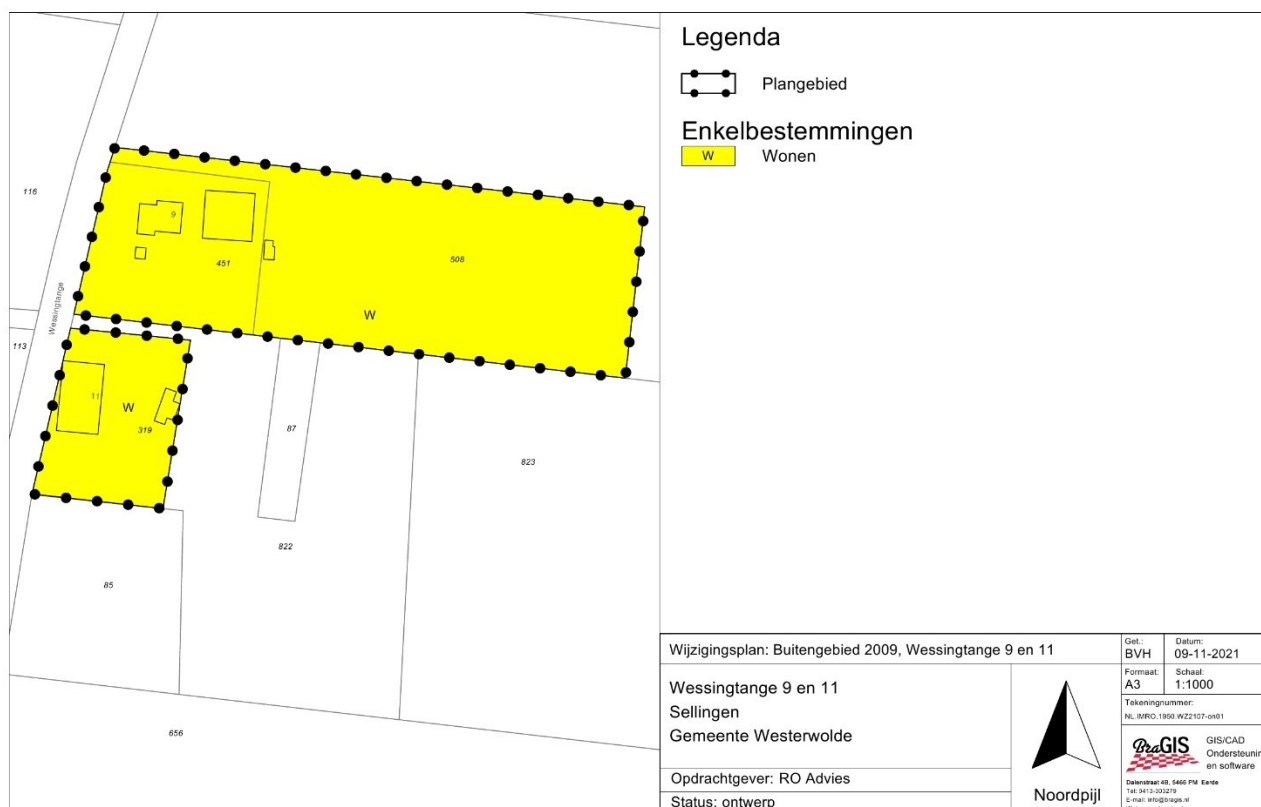


*Figuur 1: bovenaanzicht plangebied (google earth)*

In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de huidige bestemmingen naar “Wonen” te kunnen wijzigen. Hierin voorziet onderhavig wijzigingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat de percelen Wessingtange 9 en 11 te Sellingen, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, Sectie P, nummers 451, 508 (Wessingtange 9) 319, (Wessingtange 11).



Figuur 2: plangebied met kadastrale nummers

### 1.3 Leeswijzer

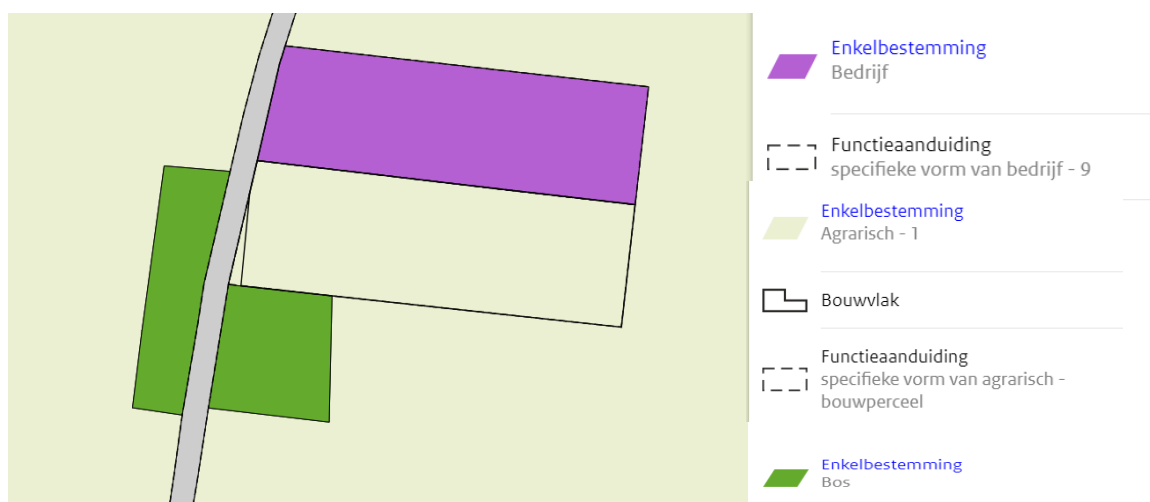
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks,-provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2 Huidige en nieuwe situatie

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie liggen de percelen Wessingtange 9 en 11 in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vlagtwedde op 22 september 2009. Hierin heeft het perceel Wessingtange 9 de bestemming “Bedrijf” en het perceel Wessingtange 11 heeft de bestemming “Agrarisch-1”.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009 ter hoogte van plangebied ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

De voor “Bedrijf” bestemde gronden zijn, samengevat, bestemd voor bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 (bijlage 2 bestemmingsplan Buitengebied 2009).

De functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-9” geeft aan dat op dit perceel een bedrijf in de vorm van een Tegelkachelfabrikant mag worden gevoerd.

De voor “Agrarisch-1” bestemde gronden zijn kort gezegd bestemd voor het agrarisch gebruik.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel' (waar hier sprake van is) zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een loonbedrijf. Gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel".

### 2.2 Nieuwe situatie

De bedrijfsactiviteiten op beide percelen worden/zijn beëindigd en de bebouwing zal alleen nog worden gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. In de nieuwe situatie worden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen gewijzigd van “Bedrijf” en “Agrarisch-1” in “Wonen”. In de regels wordt hiertoe de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van toepassing verklaard.

Er is geen sprake van ver-/nieuwbouw, alleen van een functiewijziging.

## 3 Beleid

### 3.1 Rijk

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

#### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

### 3.2 Provincie

#### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020**

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil

maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend wijzigingsplan gaat over functiewijziging naar wonen. In de omgevingsvisie is een paragraaf (11.2.1) opgenomen over hergebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Hierin staat dat (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied door verschillende oorzaken hun oorspronkelijke functie verliezen. Nieuwe functies, zoals wonen, in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. De provincie stimuleert het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten.

De Provincie vindt dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied. Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Het onderhavig voornemen om de (agrarische) bedrijfsfuncties te wijzigen in een woonfunctie past binnen het hier genoemde beleid van de provincie Groningen.

### **3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen**

In de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: "In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

1. de functie wonen slechts is toegestaan:
  - a. in het hoofdgebouw;
  - b. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
2. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
3. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
4. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Aan bovenstaand beleid wordt voldaan. In dit geval is sprake van een herbestemming van een bedrijfsbestemming en agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. De bestaande hoofdgebouwen op elk "bouwperceel" worden gebruikt als woning. Er wordt slechts één woning toegestaan per perceel. Ook de overige bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

Daarmee is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeente**

### ***Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied.***

In artikelen 3.8 en 8.7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze luiden

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- (art 3.8) de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Horeca', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel), 'Wonen' door het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 8, 9, 17, 18, 19, 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast 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";
  3. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.18. en **1.24.**;
- (art. 8.7) de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Horeca', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel) of 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 9, 17, 18, 19 of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in **bijlage 1** onder 1.20, 1.21 en 1.24.

Voor onderhavig plan zijn 1.18, 1.20, 1.21 en 1.24 van bijlage 1 van belang. In deze artikelen is het volgende te lezen:

### 1.18. Functieverandering bouwpercelen

Een functieverandering van agrarische bebouwing zal, nadat gebleken is dat hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet mogelijk is, door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Functiewijziging wordt uitsluitend toegestaan in de voormalige boerderijpanden en niet in ligboxstallen, koelhuizen, en dergelijke. In de als zodanig aangemerkte landbouwgebieden zal terughoudend met functieveranderingen omgegaan worden, omdat deze gebieden zich primair lenen voor de ontwikkeling van de landbouw en zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat goede agrarische percelen aan de agrarische functie worden onttrokken, waardoor mogelijk elders behoefte ontstaat naar nieuwvestiging. Is hergebruik ten behoeve van de agrarische functie niet mogelijk dan zal een functieverandering zo goed mogelijk worden ingepast. Bij beëindiging van de agrarische bedrijvigheid zal ten aanzien van ligboxstallen, koelhuizen, en dergelijke gestreefd worden naar sanering.
- b. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap, ofwel een agrarisch dienstverlenend of agrarisch aanverwant bedrijf. Een paardenhouderij gericht op een recreatieve, publiekstrekkende functie zal alleen gevestigd mogen worden in de nabijheid van een hoofdkern of een (sub)streekcentrum.
- c. Als geen gebiedseigen functie, een agrarisch dienstverlenend of een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk is, dient de vrijkomende bebouwing vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woon- c.q. bedrijfsfunctie. Deze functies dienen te worden gehuisvest in de onder a bedoelde bestaande bebouwing, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige niet-streekeigen bedrijfsbebouwing. Bij een functieverandering anders dan naar wonen, moet de woonfunctie als bedrijfs- of dienstwoning gehandhaafd blijven. Binnen de functieverandering naar een bedrijfsfunctie moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in lid 1.5. van overeenkomstige toepassing. De functieverandering naar een maatschappelijke functie vindt plaats als de aard van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een sociaal cultuurele functie, zoals een galerie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen functie, dan wel een volwaardige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgboerderij moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in die zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten. De functieverandering naar een horecafunctie vindt uitsluitend plaats ten behoeve van logiesverstreckende bedrijven dan wel restaurants of naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- d. De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- e. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven. Bij verandering naar een andere functie wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

### 1.20. Wijzigen naar wonen

De wijziging van 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienst-verlening - Agrarisch' 'Horeca' of 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' kan worden toegepast als deze functies worden beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overvloedige bebouwing.

#### 1.24. Algemene toetsingscriteria

- a. Rangorde: ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschiede doeleinden. Onder- en nevensgeschikte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.
- b. Bebouwingsbeeld: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.  
Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.
- c. Woonsituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- d. Verkeersveiligheid: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.
- e. Sociale veiligheid: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- f. Milieusituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.  
In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.
- g. Openbare nutsleidingen: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.  
Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van bebouwingsvrije afstand met name voor hoofdtransportleidingen.
- h. Gebruiksmogelijkheden: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- i. Landschappelijke waarden: ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.
- j. Natuurlijke waarden: ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en Faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn.
- k. Cultuurhistorische en archeologische waarden: ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

Relatie met het voornemen:

Het voornemen voorziet in de wijziging van de bestemmingen “Bedrijf” en “Agrarisch -1” naar “Wonen”. Er worden geen woningen in het buitengebied toegevoegd, maar de bestaande bedrijfswoningen blijven bestaan. Enkel de functies worden gewijzigd.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8 en 8.7 van het geldend bestemmingsplan en daarmee aan het gemeentelijke beleid. De voor dit plan van belang zijnde voorwaarden waaraan moet worden voldaan en hoe hieraan wordt voldaan wordt hieronder en in hoofdstuk 4 “omgevingsaspecten” uiteengezet.

Ad 1.18 en 1.20: De (agrarische) bedrijfsfuncties worden gewijzigd in een woonfunctie. Binnen een straal van 100 meter zijn geen bedrijven gevestigd die door deze wijziging in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd. Het dichtstbijzijnde bedrijf, agrarisch in dit geval, ligt op meer dan 400 meter van de woningen op de percelen Wessingtange 9 en 11. Het gaat hier alleen om een functieverandering, eventuele beeldbepalende bouwvormen als landschappelijke verschijningsvormen blijven gehandhaafd.

Ad 1.24:

- a. Rangorde: Het perceel zal alleen nog worden gebruikt voor woondoeleinden.
- b. Bebouwingsbeeld: Het bebouwingsbeeld blijft ongewijzigd bij de functiewijziging.
- c. Woonsituatie: Het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy blijft ongewijzigd door de functiewijziging..
- d. Verkeersveiligheid: Door de functiewijziging zal de verkeersveilige situatie in stand worden gehouden. Door de wijziging naar de woonfunctie zal er geen “bedrijfsverkeer” meer zijn naar deze percelen zoals het geval was.
- e. Sociale veiligheid: De ruimtelijke situatie blijft ongewijzigd .
- f. Milieusituatie: Deze worden in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt en zal blijken dat dit geen belemmering is voor de functiewijziging naar wonen.
- g. Openbare nutsleidingen: Zoals uit hoofdstuk 4 ook zal blijken, zijn er in de nabije omgeving geen nutsleidingen.
- h. Gebruiksmogelijkheden: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- i. Landschappelijke waarden: Doordat alleen de functie wordt gewijzigd blijven op basis van dit wijzigingsplan de aanwezige landschappelijke waarden van het buitengebied instand.
- j. Natuurlijke waarden: Onderhavig plan heeft alleen betrekking op de functiewijziging. De aanwezige natuurlijke waarden van het buitengebied zullen hierdoor niet worden verstoord.
- k. Cultuurhistorische en archeologische waarden: Aangezien onderhavig voornemen alleen betrekking heeft op een functiewijziging zullen de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied niet worden aangetast door dit plan.

## 4 Omgevingsaspecten

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

### 4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. De beeldbepalende kenmerken van de hoofdgebouwen zijn geborgd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

### 4.2 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In onderhavig plan is sprake van functionele wijziging van bestaand gebouwen. Aan de kant van de weg zijn reeds de woongedeeltes van de voormalige (agrarische) bedrijven. Er kan dan ook worden uitgegaan van een bestaande situatie waarbij de akoestische situatie niet wijzigt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### 4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Aangezien het voornemen geen fysieke aanpassingen betreft is een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor dit wijzigingsplan.

### 4.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom

beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen andere agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt op meer dan 200 meter van de woningen op Wessingtange 9 en 11. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

## 4.5 Ecologie

### 4.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

De huidige feitelijke (uiterlijke) situatie blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van agrarisch (met bedrijfswoning) en bedrijf (met bedrijfswoning) naar wonen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Flora en fauna.

### 4.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt het stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen

op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een zowel een agrarische- als bedrijfsbestemming naar woonbestemming. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige toegestane bedrijfs en agrarische activiteit. Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie.

Aangezien er sprake is van een afname van stikstofuitstoot in de nieuwe situatie is een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

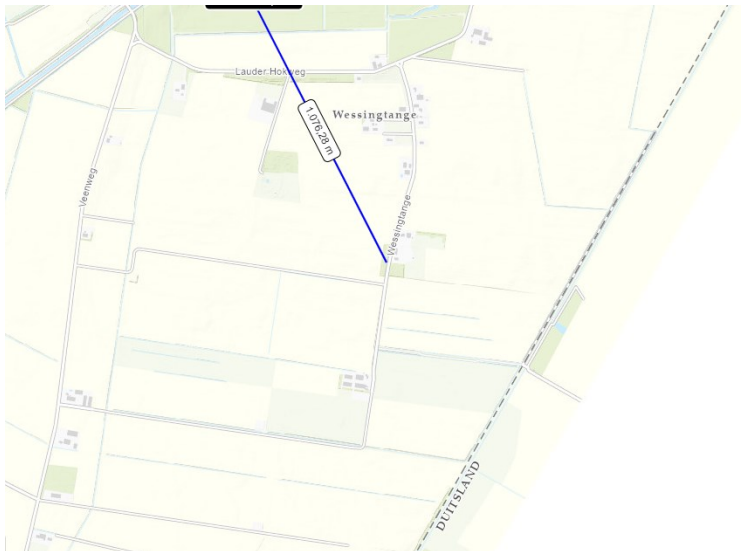
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een functionele wijziging van een agrarische bestemming naar wonen en van een bedrijfsbestemming naar wonen. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname aangezien er geen sprake meer is van agrarisch verkeer.

De wijziging van de bestemmingen van agrarisch en bedrijf naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woningen bevindt zich ook geen risicovolle inrichting. Deze kaart is gericht op Nederland. Op circa 600 meter bevindt zich de Duitse grens, met bebouwing op een afstand van ca 1000m.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

#### 4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20210901-33-27500). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zonder dat de fysieke situatie verandert. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Het is niet nodig het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken. De watertoets is als bijlage 1 toegevoegd.

#### 4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

Een functiewijziging van twee (agrarische)bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen naar woondoeleinden waar dit wijzigingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

#### 4.10 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gunstige gevolgen voor de verkeersstromen. In geval van een bedrijfsbestemming zullen deze in het algemeen hoger zijn dan in het geval van een woonbestemming.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

## 5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het wijzigingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft hiertoe vanaf woensdag 19 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college heeft het wijzigingsplan op 16 maart 2022 vastgesteld.

Het wijzigingsplan is dan ook maatschappelijk uitvoerbaar.

## 6 JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wessingtange 9 en 11 Sellingen betreft een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Westerwolde (voorheen Vlagtwedde), met de bijbehorende voorschriften en plankaart.

### 6.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemmingen Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied worden van toepassing verklaard op het plangebied.

## Bijlage 1 Watertoets



datum 1-9-2021  
dossiercode 20210901-33-27500

### Samenvatting ingevulde vragen

Aanvrager / initiatiefnemer:

[Redacted]

Westerwolde

[Redacted]

---

### Ingevoerde plan gegevens:

Planbeschrijving:  
de bedrijfsbestemming op Wessingtange 9 en de agrarische bestemming op Wessingtange 11 worden gewijzigd in een woonbestemming.

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?  
Westerwolde

### Vragen:

1) Betreft het plan een m.e.r., structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied of gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan?  
Antwoord: ja

2) Kies de planvorm die voor uw plan van toepassing is (selecteer één planvorm):

Een bestemmings-, en/of functiewijziging zonder fysieke aanpassingen: **Ja**

Een Bestemmingsplan Buitengebied, in zijn geheel of voor een groot gedeelte:

Een M.E.R. procedure:

Een Structuurvisie:

[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)

datum 1-9-2021  
dossiercode 20210901-33-27500

## Wijzigingsplan Wessingtange 9 en 11 Sellingen



OSM & Kadaster

**Projectnaam:** Wijzigingsplan Wessingtange 9 en 11 Sellingen

**Omschrijving plan:** de bedrijfsbestemming op Wessingtange 9 en de agrarische bestemming op Wessingtange 11 worden gewijzigd in een woonbestemming.

**Aanvrager / initiatiefnemer:**

[Redacted]

**Gemeente Westerwolde**

[Redacted]

**Paragraaf: geen belangen waterschap**

### Procedure geen belang

U heeft aangeven dat het plan uitsluitend een administratieve wijziging van de bestemming of functie betreft, zonder dat de fysieke situatie van de huidige situatie verandert. Om deze reden raakt het plan geen belangen van het waterschap, heeft het geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft het daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

### Betrokkenheid waterschap

**Betrokkenheid waterschap**  
Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenoemen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap (0598-693800).

## Wijzigingen in het plan

Mochten er toch wijzigingen optreden dan raden wij u aan de Digitale Watertoets nogmaals te doorlopen. Blijft het plan daarbij op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verdergaan met uw planprocedure. Wordt uw plan ten gevolge van de wijzigingen in een andere procedure ingedeeld, dat dient u de Digitale Watertoets wel formeel af te ronden.

Met vriendelijke groet,

## Beleidsmedewerker Planvorming

**www.dewatertoets.nl**

## REGELS

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

Het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wessingtange 9 en 11 met identificatienummer NL.IMRO.1950.WZ2107-vs01 van de gemeente Westerwolde met de bijbehorende regels.

#### 1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009, zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2009.

#### 1.3 Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wessingtange 9 en 11 Sellingen met identificatienummer NL.IMRO.1950.WZ2107-vs01.

#### 1.4 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de begrippen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 2 Wijze van meten

Op het plan is de wijze van meten van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van overeenkomstige toepassing.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan

Ten aanzien van de wijzigingsregels geldt dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Westerwolde van toepassing zijn, waarbij voor het plangebied de bestemming "Wonen" (artikel 31) geldt.

Aanvullend op de bouwregels geldt onderstaand artikel als aanvulling op de bestemming "Wonen". Deze aanvulling is gebaseerd op artikel 2.13.3, lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening provincie Groningen van 3 februari 2021.

Het is verboden:

- a. gebouwen te vergroten;
- b. nieuwe gebouwen op te richten, ander dan vervangende nieuwbouw.

In afwijking van dit verbod kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

1. het vergroten van gebouwen, mits:
  - o de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
  - o de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
2. het vergroten van de gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, mits voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
  - o de historische gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
  - o de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
  - o een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
  - o het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
  - o het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
3. het oprichten van een of meer nieuwe bijbehorende gebouwen, mits:
  - o de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
  - o de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
4. de mogelijkheid om een of meer nieuwe bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame

deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:

- de historische gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
- de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
- het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 5 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn verder de algemene regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van overeenkomstige toepassing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 6 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de overgangsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, respectievelijk de overgangsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 7 Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als “wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wessingtange 9 en 11.

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van 16 maart 2022.