

Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Weenderstraat 16

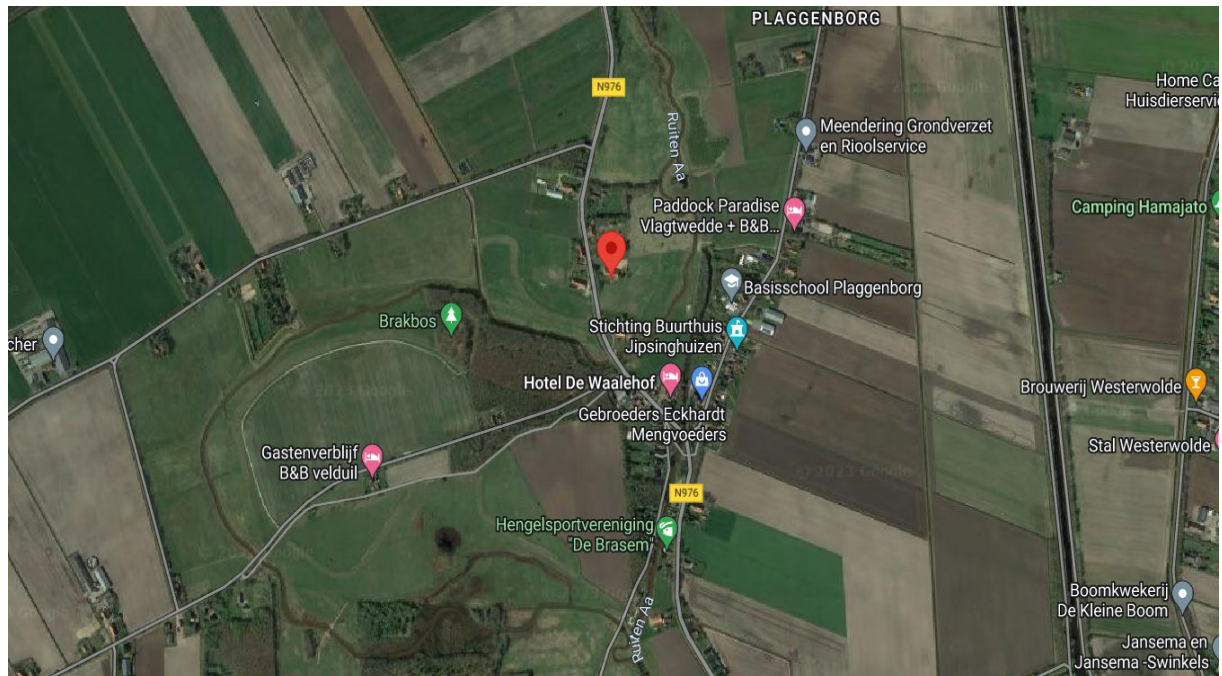
29 augustus 2023	NL.IMRO.1950.WZ2304-vs01	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
------------------	--------------------------	--

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Aanleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Huidige en nieuwe situatie	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3 Beleid	9
3.1 Rijk	9
3.2 Provincie	9
3.3 Gemeente	11
4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap	14
4.2 Geluid	14
4.3 Bodem	14
4.4 Milieuzonering	15
4.5 Ecologie	15
4.6 Luchtkwaliteit	16
4.7 Externe veiligheid	17
4.8 Water	18
4.9 Besluit milieueffectrapportage	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6 JURIDISCHE TOELICHTING	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Bestemmingsregeling	21
Bijlage 1 Watertoets	22
 R E G E L S	 23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24

Artikel 2 Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	25
Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan.....	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 5 Van toepassing verklaring.....	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 6 Van toepassing verklaring	28
Artikel 7 Slotregel	28

TOELICHTING



Ligging Weenderstraat 16 te Sellingen

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Het perceel aan de Weenderstraat 16 is bebouwd met een voormalige boerderij inclusief inpandige bedrijfswoning en ligt in het buitengebied van de gemeente Westerwolde. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijf-Agrarisch aanverwant”. In de praktijk is er, voorzover bekend, tenminste de afgelopen 20 jaar geen sprake geweest van bedrijfsmatig gebruik van het perceel. Gedurende genoemde tijd is deze alleen voor de woonfunctie gebruikt. Dit gebruik wordt door middel van dit wijzigingsplan nu geformaliseerd.

Er zal geen nieuw-/verbouw plaatsvinden, maar eventueel alleen interne verbouwingen ten behoeve van de woonfunctie.

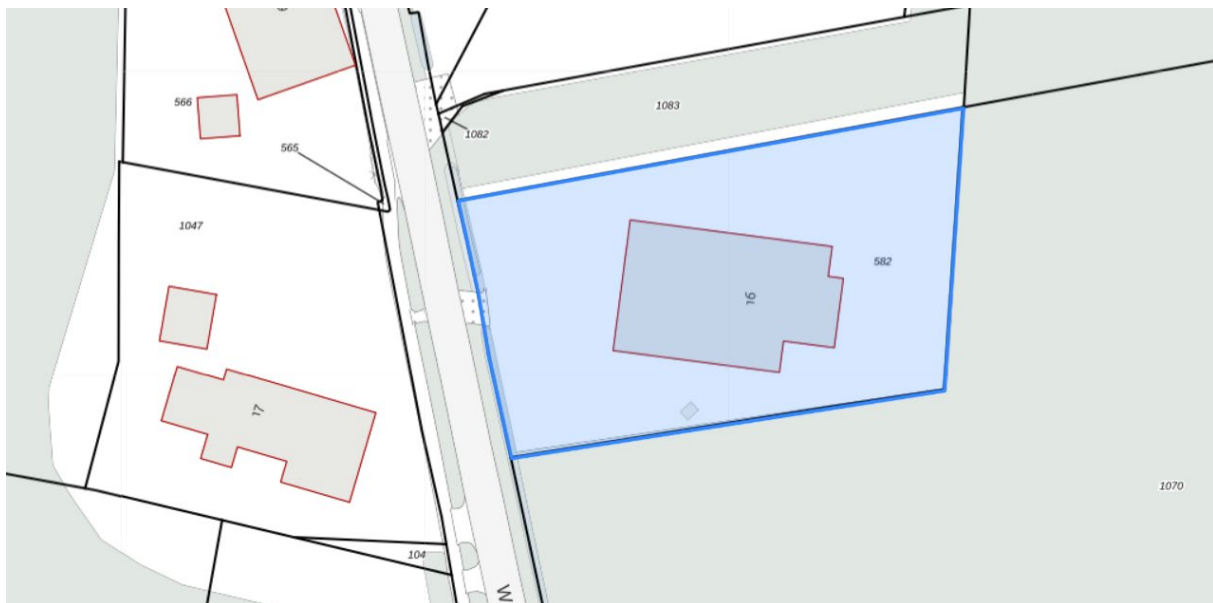


Figuur 1: voor-, achter-, wegkant- en bovenaanzicht plangebied (www.funda.nl)

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

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat het perceel Weenderstraat 16 te Sellingen, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, Sectie N, nummers 582 en heeft een oppervlakte van totaal 3.995m².



Figuur 2: plangebied met kadastrale nummer (bron:perceelloep.nl).

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

2.1.2 inrichting plangebied

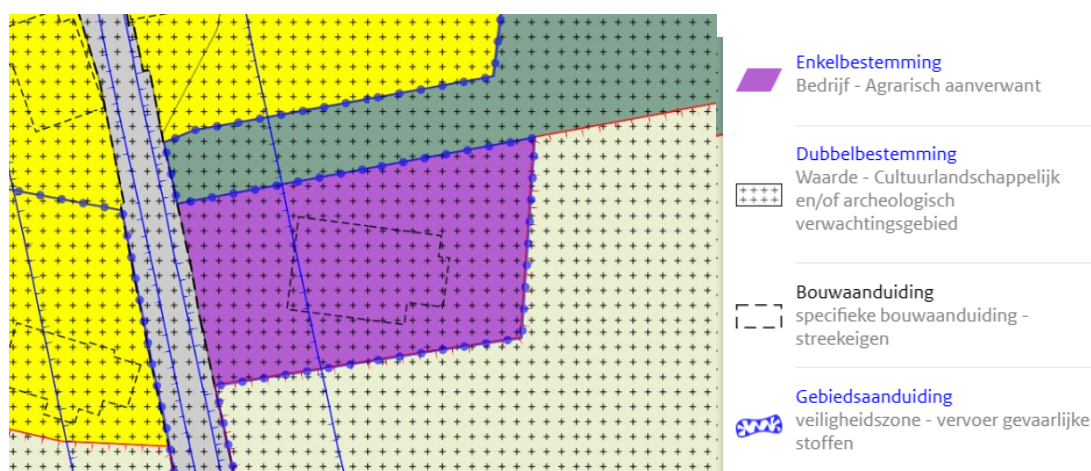
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sellingen en Jipsinghuizen en wordt omringd door voornamelijk reguliere woningen en open gebied. Op het perceel is een voormalig agrarisch boederijpand aanwezig met schuurruimte (aan de wegkant) en een inpandige woning met uitzicht over het open gebied.



Het betreft een perceel met een oppervlak van 3.995 m² met een woonoppervlak van 200m². Bovendien is er naast tuin en weide een paddock met zand gelegen.

2.1.2 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie ligt het perceel Weenderstraat 16 in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Vlagtwedde (22 september 2009) (hierna kortweg Buitengebied 2009 genoemd). Hierin heeft het perceel Weenderstraat 16 de bestemming “Bedrijf-agrarisch aanverwant” met daarnaast nog een dubbelbestemming “Waarde – Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied”.



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

De voor “Bedrijf-agrarisch aanverwant” bestemde gronden zijn, samengevat, bestemd voor bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen, dan wel naar de

aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De functieaanduiding “specifieke bouwaanduiding - streekeigen” geeft aan dat hier ook het in stand houden van de kenmerken van de bebouwing met een streekeigen architectuur-/bouwstijl geldt. Dit geldt ook voor de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken.

Het perceel wordt omringd door agrarisch gebied en percelen met een woonbestemming.

2.2 Nieuwe situatie

Omdat het perceel alleen voor de woonfunctie wordt gebruikt en er, voor zover bekend, de afgelopen 20 jaar geen bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden, wordt het gebruik als woonfunctie nu geformaliseerd. De inrichting van het terrein blijft gelijk. In de nieuwe situatie wordt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 9.7) de bestemmingen gewijzigd van “Bedrijf – agrarisch aanverwant” in “Wonen-voormalige boerderijpanden” waarbij sprake is van een woonhuis in de vorm van een voormalig boerderijpand. In de regels wordt hiertoe de bestemming “Wonen-voormalige boerderijpanden” (artikel 32) van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van toepassing verklaard.

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

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. Deze visie is geactualiseerd in 2021 en in 2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

Voorliggend 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.

Volgens de provinciale kaart is het perceel echter niet gelegen in het buitengebied, maar in stedelijk gebied, aangezien hier sprake is van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Stedelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien er hier niet sprake is van meer ruimtevraag voor verstedelijkingen, maar alleen voor hergebruik van een bestaand pand past deze functiewijziging in de provinciale visie. Bovendien was er in de bestaande situatie ook al sprake van een bedrijfswoning, dus is er geen toename van het aantal woningen.

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 agrarisch aanverwante bedrijfsfunctie te wijzigen in een woonfunctie past binnen het hier genoemde beleid van de provincie Groningen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening provincie Groningen blijkt dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en tot het Essen-landschap behoort.

In dit geval is sprake van een herbestemming van een agrarisch aanverwante bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Het bestaande hoofdgebouw zal in de nieuwe situatie helemaal worden gebruikt voor de woonfunctie en niet meer voor de bedrijfsfunctie.

Er vindt een functiewijziging plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied.

In artikelen 9.6 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt:

9. 6. Wijzigingsbevoegdheid

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

- de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Dienstverlening - Agrarisch', 'Horeca', 'Maatschappelijk' (zorg en sociaal cultureel), 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 8, 17, 18, 19, 31 of **32** 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 1.20 en 1.24 van bijlage 1 van belang. In deze artikelen is het volgende te lezen:

1.20. Wijzigen naar wonen

De wijziging van 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', naar 'Wonen-voormalige boerderijpanden' in een voormalige boerderijpand kan worden toegepast als deze functie wordt 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 overtollige bebouwing.

1.24. Algemene toetsingscriteria

- a. Rangorde: ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschatte doeleinden. Onder- en nevenschatte 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 – agrarisch aanverwant” naar “Wonen-voormalige boerderijpanden”. Er worden geen woningen in het buitengebied toegevoegd, maar de bestaande bedrijfswoning blijft bestaan. Enkel de functie wordt gewijzigd.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.6 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 1.20: De (agrarische) bedrijfsfunctie wordt 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 aanverwant, in dit geval, ligt op circa 80 meter van de woning op het perceel aan de Weenderstraat 16. Voor een agrarisch aanverwant bedrijf geldt dat hier een bedrijf zoals bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond deze afstand tussen plangebied en bedrijfsbestemming geen belemmering vormt.

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, ligt er geen nutsleiding in of nabij het plangebied.
- 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 in stand.
- 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

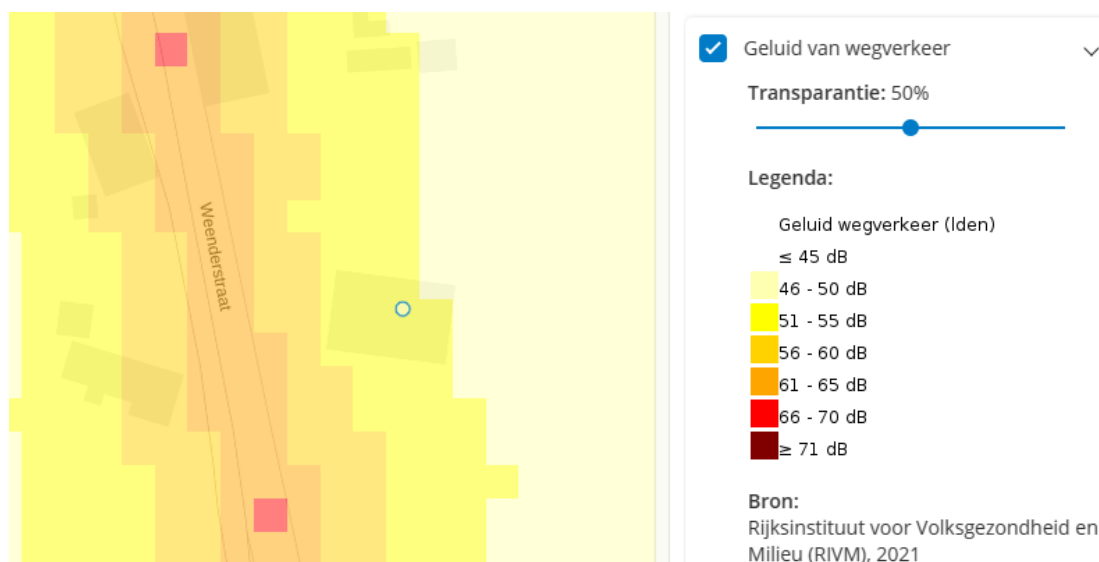
Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. De beeldbepalende kenmerken van het hoofdgebouw zijn geborgd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de cultuurhistorie, archeologie en 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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 een bestaand gebouw. Het woongedeelte bevindt zich nu echter aan de kant van het open veld en het bedrijfs gedeelte aan de kant van de weg. Bij eventueel interne verbouwing zou ook het woongedeelte kunnen worden uitgebreid tot aan de weggkant van het bestaande voormalige boerderij pand. Uit bovenstaande kaart blijkt dat de gehele boerderij is gelegen binnen de 51-55 dB-contour. Uitgaande van de bestaande situatie waarbij er alleen sprake is van functiewijziging is akoestisch onderzoek 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 omringende 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 agrarische bestemmingen gelegen. Wel ligt er op circa 80 meter een perceel (Weenderstraat 14) met een bedrijfsbestemming voor agrarisch aanverwante bedrijven. Hiervoor geldt dat een bedrijf zoals bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. Voor het fokken en houden van Beoordeeld overige graasdieren (waaronder paarden) geldt een Beoordeeld maximale richtafstand van 50 meter voor geur. Aangezien dit bedrijfsperceel op meer dan 50 meter van het plangebied is gelegen, vormt dit geen bezwaar.

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 de 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 bedrijfsbestemming naar woonbestemming. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige toegestane bedrijfsactiviteit. 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.

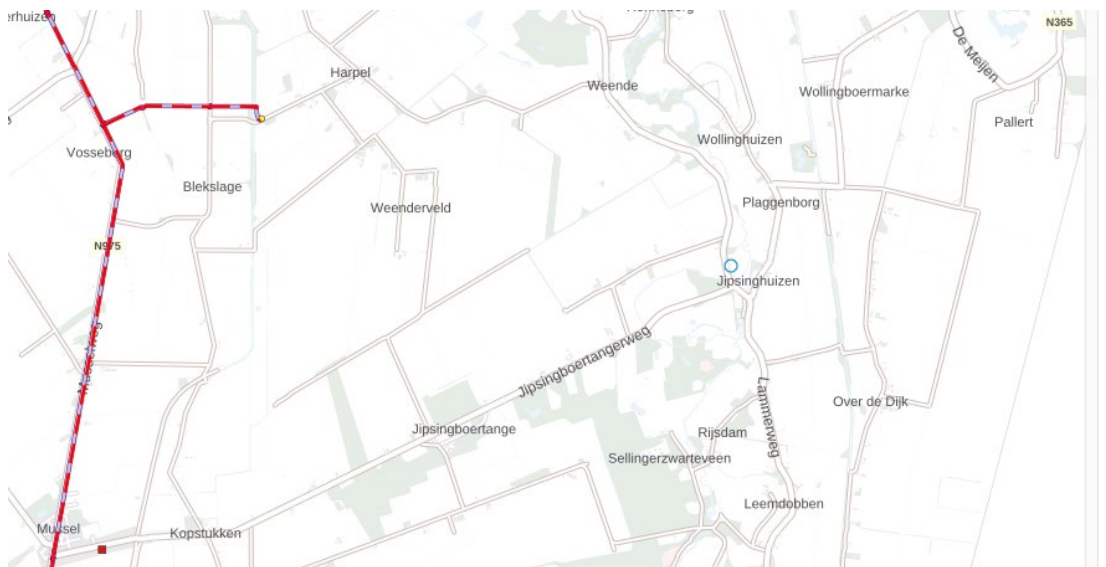
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan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

In onderhavige situatie is sprake van een functionele wijziging van een worstcasescenario 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 bedrijfsverkeer.

De wijziging van de bestemming van “bedrijf-agrarisch aanverwant” 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.

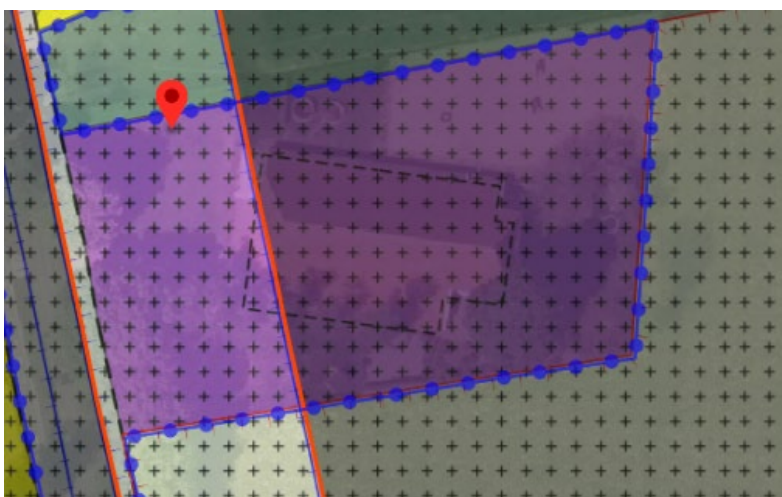
4.7 Externe veiligheid

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 relevante kaarten “veilige omgeving” ter hoogte van plangebied (www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de atlas-leefomgeving is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden. Uit het bestemmingsplan (zie figuur hieronder) blijkt echter wel dat er een voor een deel van het plangebied een ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ geldt. Deze gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten en het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen. Deze zone is opgenomen in verband met het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-station. Aangezien deze niet is opgenomen in de atlasleefomgeving kan ervan worden uitgegaan dat deze aanduiding in het plangebied (ouder dan kaarten atlasleefomgeving) geen belemmering meer is voor de voorgenoemde functiewijziging.



Figuur 5: uitsnede "bestemmingsplan Buitengebied 2009" met "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen"

Uit de kaarten behorende bij het Provinciale omgevingsverordening (15 november 2022) blijkt echter dat het plangebied wel is gelegen binnen de contouren van de veiligheidszone van provinciale weg N976 (= Weenderstraat) en dus is gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N976. Het betreft hier een veiligheidszone met betrekking tot veiligheid en milieu; "veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen". Deze zone is er om minder zelfredzame personen extra bescherming te bieden. Concreet betekent het dat binnen 30 meter rondom alle rijks-, provinciale en spoorwegen geen nieuwe objecten t.b.v. minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. In dit plan gaat het om bestaande bebouwing met woning van "zelfredzame personen" en de zone vormt dan ook geen ruimtelijke belemmering.



Figuur 6: uitsnede kaart 3 "veiligheid en milieu" van de POV, met de gekleurde "veiligheidszone 2"

Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woningen bevinden zich ook geen risicovolle inrichtingen.

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 (op 4-4-2023; kenmerk: 00011966). 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 een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning 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 initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, 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. Hiertoe is het plan voorgelegd aan de betrokken mede-overheden (vooroverleg). Zij hadden geen bezwaren tegen de voorgenomen wijziging. Daarnaast heeft het ontwerpwijzigingsplan op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Er zijn daarom geen beletselen om tot vaststelling van dit wijzigingsplan over te gaan.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Weenderstraat 16 Sellingen betreft een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, met de bijbehorende voorschriften en plankaart, zoals dat is vastgesteld op 22 september 2009 en voor zover hieraan goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

6.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemming “Wonen-voormalige boerderijpanden” van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 worden van toepassing verklaard op het plangebied.