

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,
Jipsingboertangerweg 28**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.106
	Juni 2019
	Dhr. H. de Roo
	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	3
1.4 Doel.....	4
1.5 Verantwoording.....	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	6
2.1 Historie en ligging	6
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving.....	7
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied.....	14
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	16
4.1 Archeologie	16
4.2 Bodem.....	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Fysieke veiligheid	18
4.5 Geluid.....	20
4.6 Luchtkwaliteit	20
4.7 Milieuhinder.....	20
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	22
4.9 Watertoets.....	22
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	22
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	26
7.1 Algemeen.....	26
7.2 Toelichting op de planregels.....	26

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming op het perceel Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen.

1.2 Aanleiding

Het perceel Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen kent in het vigerende bestemmingsplan een horecabestemming. Het perceel met de bebouwing staat te koop en de beoogde kopers, zijnde de initiatiefnemers voor dit plan, willen er alleen wonen. In dat kader wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016', vastgesteld d.d. 22 mei 2016. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming 'Horeca'.

Verder zijn op het perceel geen dubbelbestemmingen en/of functieaanduidingen van toepassing.

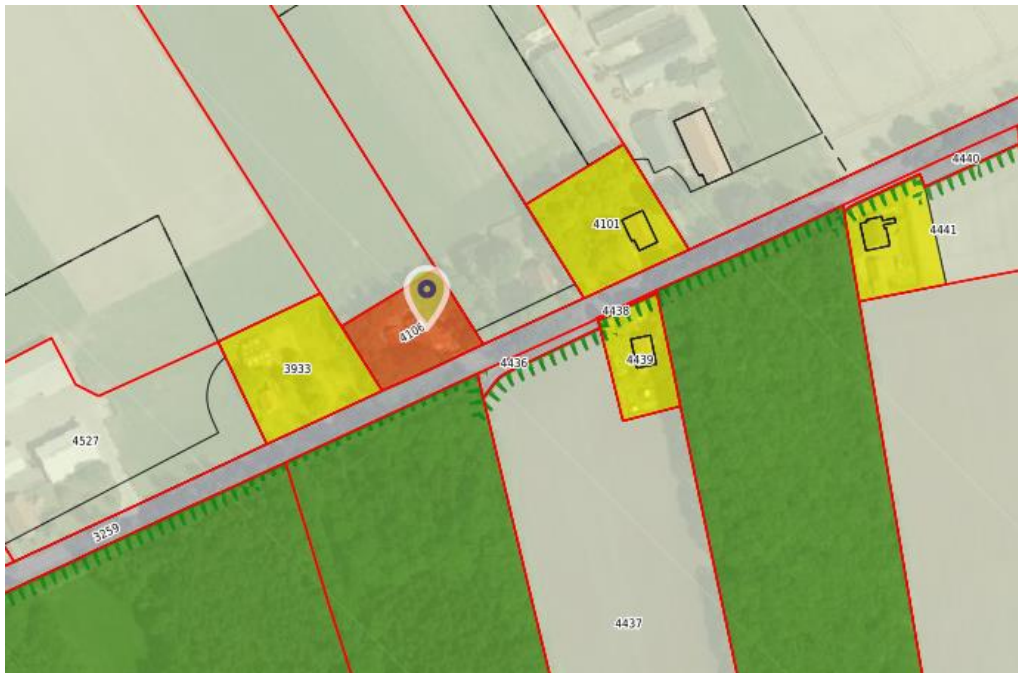


Fig. 1.2: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied in rood weergegeven.

Op grond van artikel 17 lid 1 onder c. zijn bedrijfswoningen ten behoeve van de horecabestemming toegestaan. Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 17.1.c. van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is in artikel 17.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 30 van overeenkomstige toepassing zijn;
- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20. en 1.24.

Om de gewenste woonfunctie mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4

Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Historie en ligging

Jipsingboertange is een dorp in de gemeente Westerwolde in de Nederlandse provincie Groningen. Het dorp ligt als een lang lint tussen Jipsinghuizen en Mussel. Hieronder een weergave van de ligging van Jipsingboertange vanuit een hoger gebiedsperspectief.

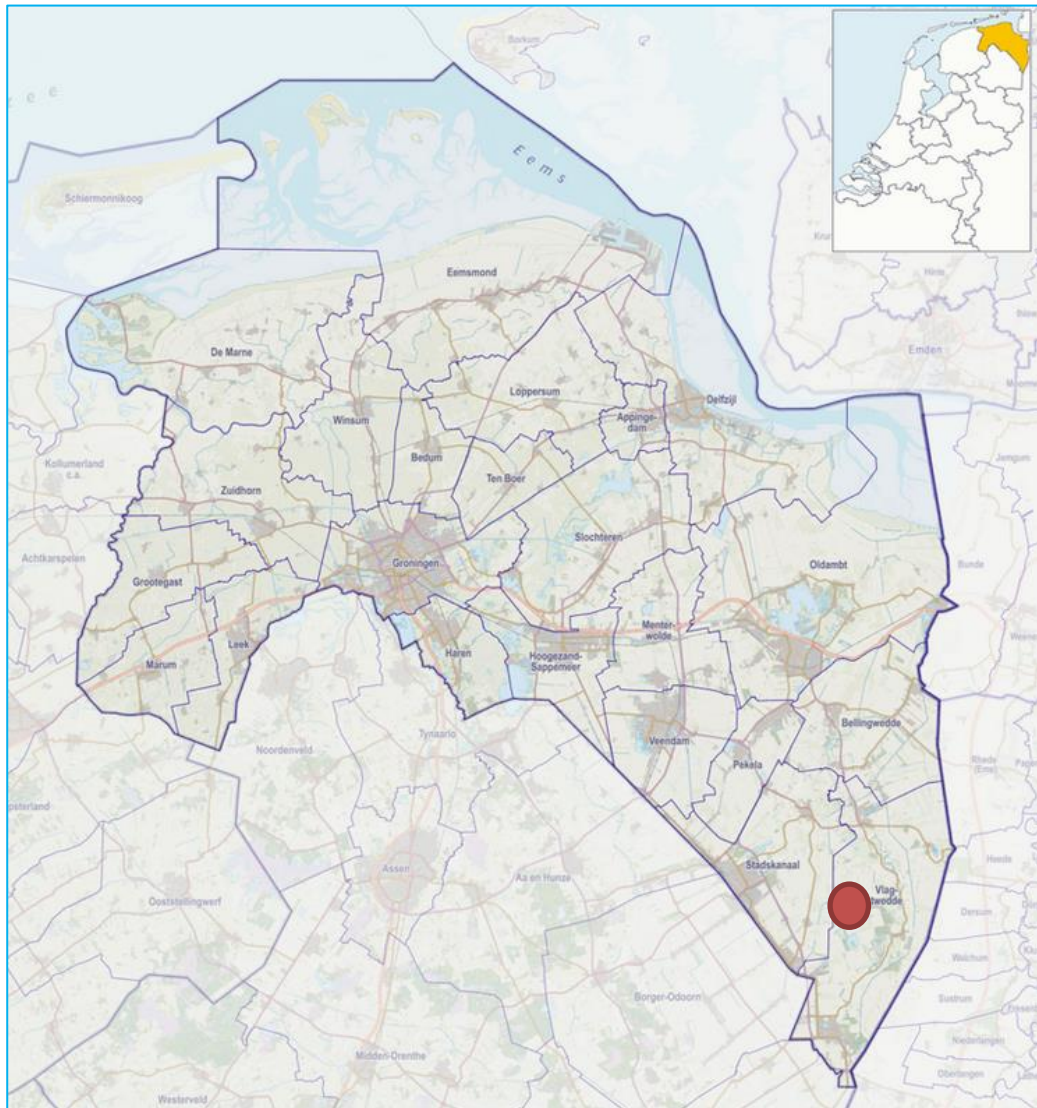


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Jipsingboertange en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

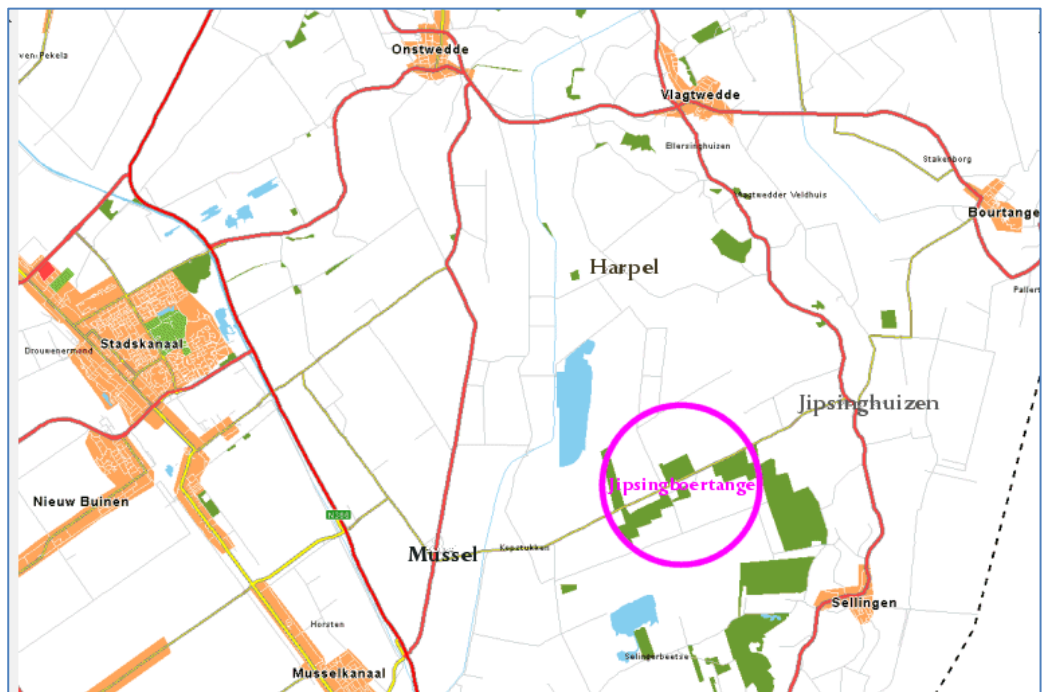
Historie

Het dorp ligt in een bosrijke omgeving. De bossen werden aangelegd in de jaren dertig toen dit deel van Westerwolde, tot dan toe uitgestrekte heidevelden, werd ontgonnen. Dat gebeurde grotendeels in het kader van de werkverschaffing onder erbarmelijke omstandigheden. De gronden die het minst geschikt waren voor de landbouw werden gebruikt voor de bosbouw. De naam Jipsingboertange verwijst naar de zandrug (in een veengebied) waarop het dorp is ontstaan.

De ontginning van het veengebied gebeurde grotendeels in het kader van de werkverschaffing. De stukken grond die het minst geschikt waren voor de landbouw werden gebruikt voor het aanleggen van percelen bos. In Jipsingboertange werd in totaal 204 ha. ontgonnen.

De meeste turf behoorde toe aan de boeren. De arbeiders staken de turf, als de turf droog was haalden de boeren het met de zogenaamde ladderwagens op. De turfgravers hadden geen gemakkelijk bestaan, maar de verdienen waren goed: gemiddeld zo'n elf euro per week, een boerenarbeider verdiende maar de helft en in de werkverschaffing nog minder. Het turfgraven ging door tot vlak na de Tweede wereldoorlog. Praktisch al het veen was toen weg, wat er nog zat werd omgespit.

Nadat de turf als energiebron was opgedroogd werd er in 1954 nog geboord naar olie. De opbrengsten waren onvoldoende, de boortoren verdween weer. In 1977 kwam er weer een boortoren, ook nu was het van korte duur.



2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Jipsingboertangeweg dat de dorpen Jipsingboertange en Jipsinghuizen met elkaar verbindt. Het plangebied ligt hemelsbreed in het midden van beide dorpen. Rondom het perceel zijn voornamelijk agrarische percelen/bedrijven en woonbestemmingen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een bosgebied gelegen.

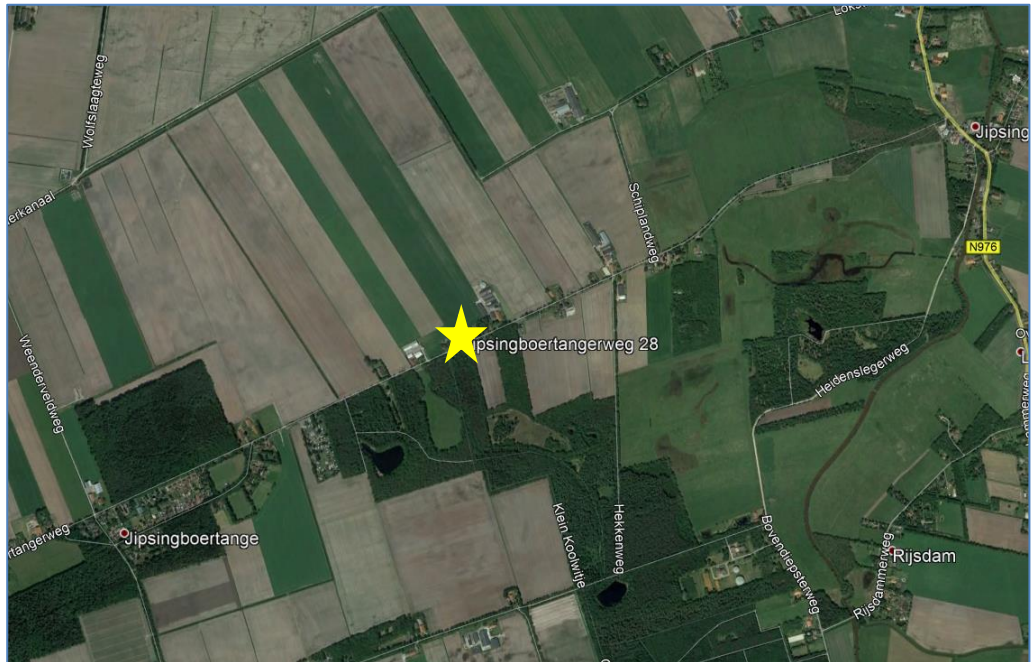


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving

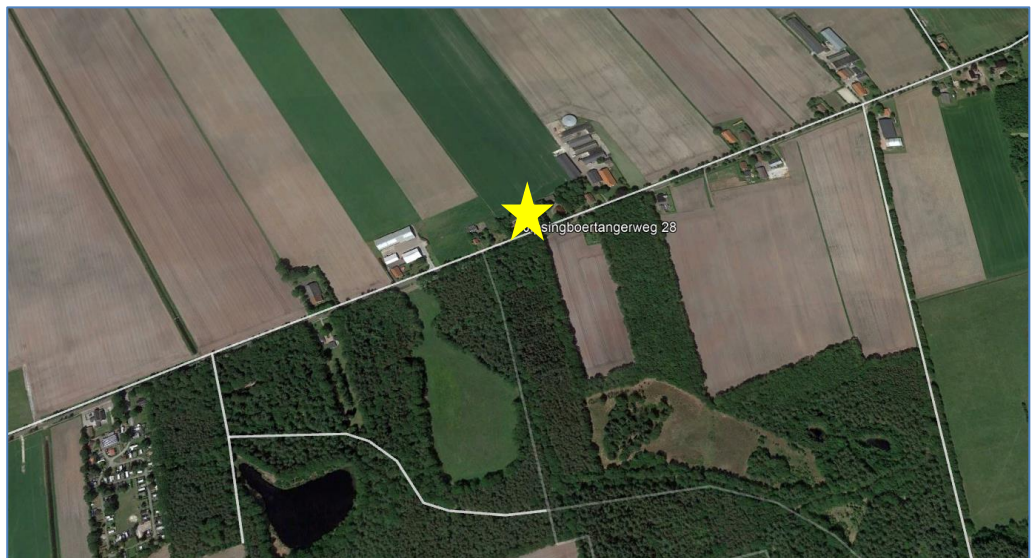


Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving



Fig. 2.4: Weergave van het plangebied op de topografische kaart

Onderstaand volgen nog enkele foto's van de bebouwing op het perceel.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 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 deze locatie 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 wijzigingsplan 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 horecabestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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 project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke wijzigingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking.

Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 20 februari 2019 toegepast.

In het POV worden beschrijvingen en de van toepassing zijnde regels uit de verordening weergegeven. Ten aanzien van het voorliggend wijzigingsplan zijn de volgende beschrijving en regels van relevant:

- Afdeling 2.1 Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen
 - Artikel 2.9.1 Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen
 - Artikel 2.9.2 Rechtstreeks werkende regel aardbevingsgebied
- Afdeling 2.3 Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
 - Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied
 - Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied
- Afdeling 2.4 Woningbouw
 - Artikel 2.15.1 Woningbouw

Afdeling 2.1 Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Het plangebied is niet gelegen in het aardbevingsgebied. Op het perceel Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen is geen sprake van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw, waardoor regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen (artikel 2.9.1 lid 1) niet van toepassing is. Op grond van artikel 2.9.2. is het verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk te slopen. Het wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' zonder dat er sprake is van (enig) slopen.'

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) en er niet gesloopt gaat worden, zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 niet van toepassing.

Afdeling 2.3 Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' zonder dat er sprake is van (enig) slopen, vergroten of verbouwing. Op grond van artikel 2.13.2. kan vrijkomende gebouwen in het buitengebied onder voorwaarden een andere functie krijgen.

In het wijzigingsplan is sprake van een woonfunctie in het hoofdgebouw dat past in de woonvisie, als bedoeld in artikel 2.15.1. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten b, c en d van artikel 2.13.2. Het wijzigingsplan voorziet niet in het vergroten, veranderen of verbouwen van de aanwezige bebouwing en/of het oprichten van nieuwe gebouwen. Hiermee wordt voldaan aan de regels van artikel 2.13.3.

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Het wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. In voorliggend plan is namelijk sprake van een herbestemming van een horecabestemming / -bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning werd gewoond) naar een reguliere woonbestemming.

Verder is het perceel op basis van kaart 6 van de POV nog aangemerkt als een leefgebied voor akkervogels. Aangezien bij voorliggend wijzigingsplan slechts sprake is van een herbestemming van een horecabestemming naar een woonbestemming heft dat verder geen gevolgen voor het leefgebied van akkervogels.

Het wijzigingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan is in artikel 17.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 30 van overeenkomstige toepassing zijn;

- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.20. en 1.24.

De geldende bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016.

Op het perceel Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen zijn de horeca activiteiten beëindigd. De gewenste woonbestemming zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. In de nabije omgeving zijn voornamelijk soortgelijke woonfuncties aanwezig. De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op circa 60 meter, ten zuidwesten gelegen en zal niet nadelig worden gehinderd. De bestaande verschijningsvorm van het pand blijft behouden met behoud van aanwezige bebouwing op het perceel. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en toetsingsbijlage (bijlage 1 van het geldend bestemmingsplan).

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Westerwolde en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.

Een (verkennend) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte.

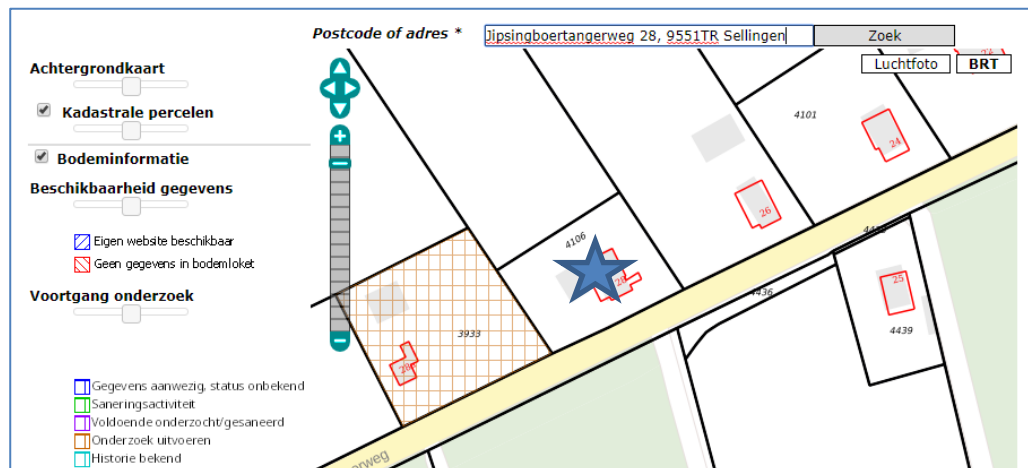


Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding).

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-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.

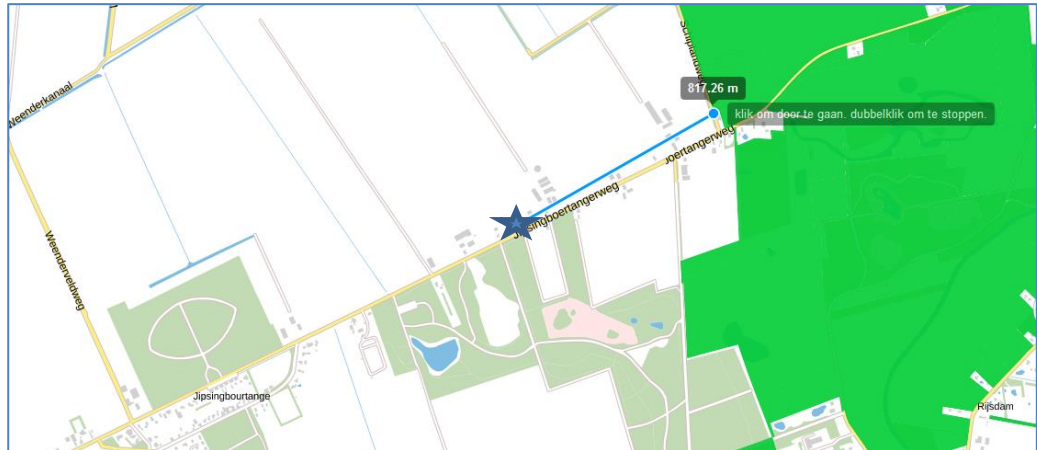
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.2) bevindt zich geen onderdelen van NNN-natuurgebieden. Op ca. 800 meter ten oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde NNN-natuurgebied gelegen. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van de kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden (groene aanduiding ten oosten van het plangebied).

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.4

Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan.

Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding). Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

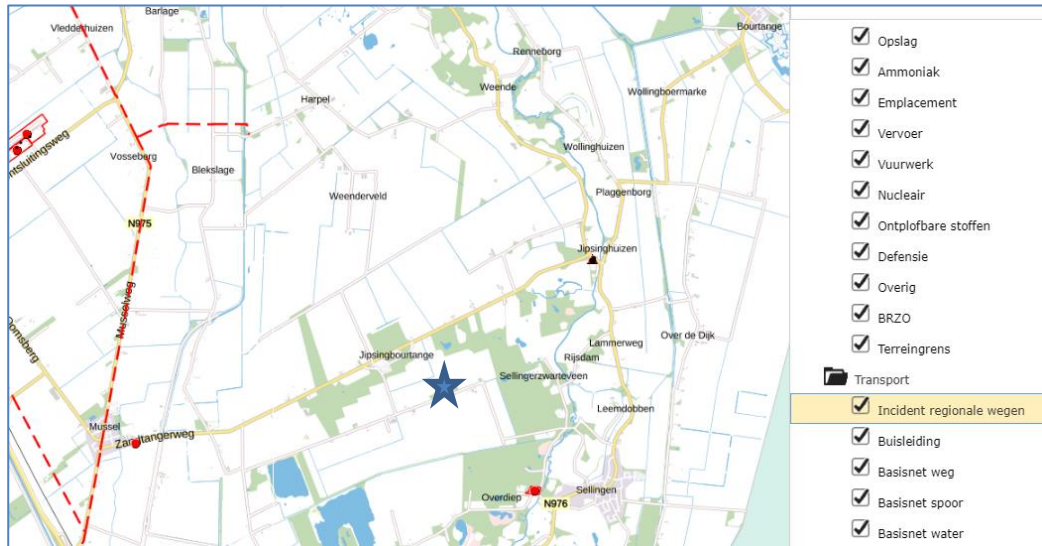


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is niet gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. Het plangebied valt niet binnen het Provinciaal basisnet Groningen. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico niet vereist is.

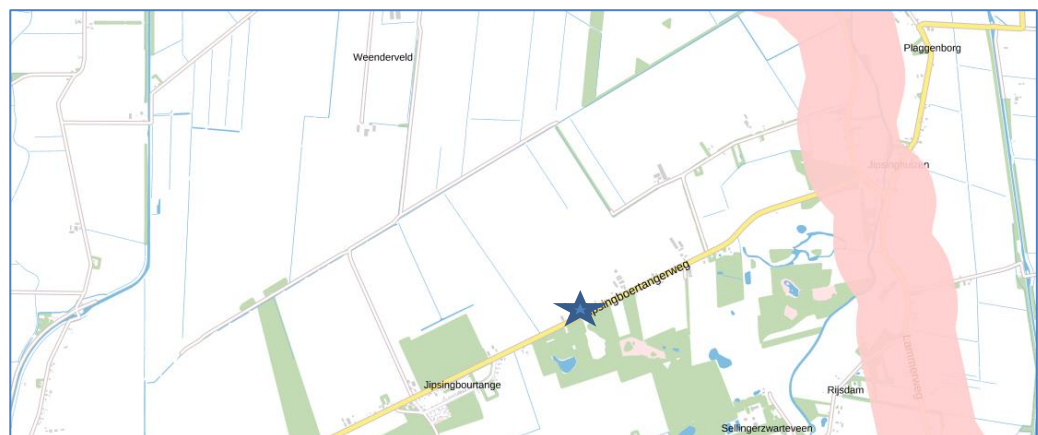


Fig. 4.4: Uitsnede van de kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 ‘invloedsgebied provinciale wegen’ ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding).

Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

4.5 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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 wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

4.6 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 **Milieuhinder**

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 project of waarvan het project 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 voornamelijk woonbestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.



Fig. 4.5: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied in rood weergegeven.

Daarnaast zijn er agrarische gronden (zonder bebouwing) en bosbestemming nabij het plangebied gelegen. Op ca. 60 meter ten zuidwesten en ca. 110 meter ten noordoosten

van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. De bedrijven liggen op zodanige grote afstand dat redelijkerwijs geen wederzijdse hinder is te verwachten. Tevens zijn tussen het plangebied en beide agrarische bedrijven reeds woonbestemmingen op kortere afstand gelegen.

Er worden in de directe nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen onevenredig gehinderd als gevolg van dit project. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

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 parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 5 april 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang. De bijlage watertoets- geen waterschapsbelang is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

De provincie Groningen heeft in het kader van het vooroverleg per brief van 9 april 2019 gereageerd op het voorontwerp-wijzigingsplan. De provincie geeft daarbij aan om in artikel 2 van de regels (relatie met het vigerende bestemmingsplan) tevens tot uitdrukking te brengen dat de bestemmingsregels en aanvullende bouwregels in het wijzigingsplan zijn gebaseerd op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 17.7 van het vigerende bestemmingsplan. Hier is in het ontwerp-wijzigingsplan gehoor aan gegeven door deze relatie te leggen in artikel 2.

Ontwerp-wijzigingsplan ter inzage

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, van 25 april 2019 tot en met 5 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Digitaal of analoog

Het moederplan, te weten het wijzigingsplan 'Buitengebied 1998' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal wijzigingsplan vastgesteld. Op het wijzigingsplan is zodoende het overgangsrecht uit artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigingsplan niet aan de digitale verplichting in de Wet ruimtelijke ordening hoeft te voldoen en mag worden opgesteld op de wijze waarop het analoge moederplan ook is opgesteld.

Concreet betekent dit dat het wijzigingsplan 'Jipsingboertangerweg 28 te Sellingen' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vorm gegeven.

Artikel 1.2.1 Bro verplicht wel om wijzigingsplannen (in 'oude stijl') via de elektronische weg beschikbaar te stellen. Het is voldoende om de pdf-bestanden van het wijzigingsplan beschikbaar te stellen op de gemeentelijke website.

7.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0048.BP1602-gc01 zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan.

Projectgegevens

Project : Jipsingboertangerstraat 28 Sellingen
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ1903-vs01
Projectnummer : RB 30.106
Versie : 01
Datum : Juni 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl