new-ton
ARCHITECTS & ENGINEERS

ETFAL-onderbouwing

Functiewijziging
Moersloot 87, Ter Apel



Versie: 5
17 juli 2026

Colofon

Functiewijziging Moersloot 87, Ter Apel

Projectgegevens

Locatie: Moersloot 87, 9561 VG Ter Apel
Gemeente: Westerwolde

new-ton Architects & Engineers

Neerpolderseweg 1
3381 JP Giessenburg
T: 0184 634895
E: info@new-ton.nl
W: new-ton.nl

Auteur

De heer ing. M.C. van Dijk

Gecontroleerd door

De heer ing. A.M. Nuijten MArch.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel 4
   1.1 Aanleiding/doel 4
   1.2 Projectgebied 5
   1.3 Planologische aspecten 7
   1.4 Leeswijzer 8
2. Planbeschrijving huidige situatie 9
3. Planbeschrijving beoogde situatie 12
   3.1 Parkeerberekening 13
   3.2 Ontsluiting 14
4. Beleid en Regelgeving 15
   4.1 Rijksbeleid 15
   4.2 Provinciaal beleid 16
   4.3 Gemeentelijk beleid 19
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 20
   5.1 Milieueffectenrapportage (m.e.r.) 20
   5.2 Stedenbouwkundige, landschappelijke en functionele inpassing 20
   5.3 Mobiliteit 21
   5.4 Luchtkwaliteit 22
   5.5 Bodem 22
   5.6 Water 22
   5.7 Flora en fauna 23
   5.8 Geluid 23
   5.9 Omgevingsveiligheid 24
   5.10 Trillingen 24
   5.11 Archeologie 24
   5.12 Kabels en leidingen 25
   5.13 Milieuzonering en agrarische bedrijven 25
6. Participatie en ETFAL 33
   6.1 Participatie 33
   6.2 ETFAL 33

Bijlagen 34

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding/doel

De eigenaar van het pand aan de Moersloot 87 te Ter Apel, hierna te noemen initiatiefnemer, is voornemens een juridisch-planologische functiewijziging te realiseren, waarbij het bestaande pand met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant' wordt aangemerkt als plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning). Voor deze functiewijziging zijn geen bouwactiviteiten noodzakelijk.

Initiatiefnemer is voornemens de woning in de nabije toekomst te verkopen. Om deze verkoop met zo min mogelijk planologische beperkingen en met meer zekerheid ten aanzien van de financierbaarheid mogelijk te maken, is het wenselijk de bestaande feitelijke situatie juridisch-planologisch vast te leggen.

Het betreffende pand betreft van oorsprong een boerderij en is in het verleden volledig verbouwd tot woonhuis. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd en het pand wordt al jarenlang uitsluitend als woning gebruikt. Van een functionele binding tussen de woning en een (agrarisch aanverwant) bedrijf is geen sprake meer.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe woning aan het buitengebied toegevoegd en vindt geen uitbreiding van bebouwing of wijziging van de feitelijke situatie plaats. Uitsluitend de planologische status van de bestaande woning wordt aangepast, zodat deze in overeenstemming wordt gebracht met het reeds langdurige feitelijke gebruik.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om de functiewijziging naar een plattelandswoning juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daartoe wordt een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), voorzien van een onderbouwing op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), ingediend met het verzoek medewerking te verlenen aan het afwijken van het Omgevingsplan.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie betreft het perceel aan de Moersloot 87 te Ter Apel. Het perceel maakt onderdeel uit van een lintbebouwing in het buitengebied ten zuiden van Ter Apel. De omgeving wordt gekenmerkt door de grote bomen langs de weg met een omliggend weids karakter.



Figuur 1: Projectlocatie, ten zuiden van Ter Apel – Bron: Perceelloep.nl



Figuur 2: Afbeelding van de directe omgeving – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 3: Afbeelding van de directe omgeving samen met het betreffende pand – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 4: Afbeelding van de woning – Bron: Initiatiefnemer

1.3 Planologische aspecten

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016' geconsolideerd op 22 maart 2016. Daarnaast ligt de projectlocatie ook in het facetbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde' vastgesteld op 5 juni 2024 en geheel onherroepelijk in werking.

Het pand heeft zoals te zien in onderstaande figuren de enkelbestemming 'Bedrijf- Agrarisch aanverwant' En Waarde – Archeologie 6.



Figuur 5: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016' – Bron: omgevingswet.overheid.nl



Figuur 6: Uitsnede plankaart facetbestemmingsplan 'Archeologie Westerwolde' – Bron: omgevingswet.overheid.nl

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de volgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In het laatste hoofdstuk komt de participatie en de sprake van ETFAL aan de orde.

2. Planbeschrijving huidige situatie

Oorspronkelijk betrof het object een bedrijfswoning. In de loop der tijd is het bedrijfsgebruik beëindigd en is het hoofdgebouw uitsluitend als woning in gebruik gebleven. Bij aankoop door de huidige eigenaar, in 2015, was reeds sprake van regulier woongebruik, welk gebruik sindsdien ongewijzigd is voortgezet.

In de periode 2014-2015 zijn de laatste agrarische aanverwante voorzieningen op het perceel verwijderd. Het betreft de sloop van een oude, niet meer in gebruik zijnde stal en het verwijderen van een rijbak. Sindsdien zijn op het perceel geen opstallen, voorzieningen of inrichtingen meer aanwezig die duiden op - of geschikt zijn voor – (agrarische aanverwante) bedrijfsvoering. Hiermee is de bedrijfsvoering zowel feitelijk als fysiek beëindigd. Sindsdien wordt het perceel uitsluitend gebruikt ten behoeve van de woonfunctie en is geen sprake meer van een functionele binding tussen de woning en een (agrarisch aanverwant) bedrijf.



Figuur 7: Luchtfoto 2014 waarop voormalige stal en rijbak zichtbaar zijn – Bron: Topotijdreis.nl



Figuur 8: Huidige luchtfoto – Bron: Topotijdreis.nl

Wel zijn op het achtererf enkele ondergeschikte bijbehorende bouwwerken aanwezig, bestaande uit houten bergingen en overkappingen. Deze bouwwerken worden gebruikt voor huishoudelijke opslag en hobbymatig gebruik, passend bij de woonfunctie. Met de beoogde functiewijziging zullen deze bouwwerken als bijbehorend bouwwerk bij de plattelandswoning gaan functioneren. De bouwwerken zijn qua omvang en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw en tasten de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het omliggende open landschap niet aan.

Op onderstaande figuren worden de huidige ondergeschikte bergingen en overkappingen getoond:



Figuur 9: Overzicht ondergeschikte bouwwerken (geel) en woning (rood) – Bron onderlegger: Topotijdreis.nl



Figuur 10: Schuurtje (B) met konijnenren – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 11: Carport (C) – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 12: Schuurtje (D) met serre – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 13: Overkapping (E) bij de vijver – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 14: Kas gemaakt van folie (F) – Bron: Initiatiefnemer



Figuur 15: Pergola (G) – Bron: Initiatiefnemer

3. Planbeschrijving beoogde situatie

Legalisatie bestaande situatie

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant' naar de functie plattelandswoning. De feitelijke situatie wijzigt niet. Het hoofdgebouw is reeds volledig ingericht en in gebruik als woning en zal als zodanig ongewijzigd in stand blijven. Er zijn geen sloop-, bouw- of verbouwactiviteiten benodigd om het initiatief te realiseren.

Met voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de bestaande feitelijke woonsituatie planologisch vastgelegd als plattelandswoning. Het gebruik als woning vindt reeds gedurende minimaal elf jaar plaats en past binnen de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint aan de Moersloot. Van een functionele binding tussen de woning en een bedrijf is geen sprake meer.

Bestaande bijbehorende bouwwerken

Op het achtererf bevinden zich enkele bestaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van houten bergingen en overkappingen. Deze bouwwerken worden reeds gebruikt voor huishoudelijke opslag en hobbymatig gebruik ten dienste van de woonfunctie.

Met de voorgenomen functiewijziging wordt deze bestaande situatie planologisch vastgelegd. De bijbehorende bouwwerken blijven qua gebruik, omvang en verschijningsvorm ongewijzigd en behouden hun ondergeschikte karakter ten opzichte van het hoofdgebouw. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwde oppervlak, een toename van de bouwmassa of een wijziging van het gebruik van de bouwwerken.

Gelet op de situering op het achtererf, de ondergeschikte omvang en de bouwhoogte zijn de bestaande bouwwerken passend bij een plattelandswoning en kunnen deze worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken bij de woning, zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De bestaande bouwwerken passen binnen de ruimtelijke structuur van het erf en doen geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bebouwingslint en het omliggende open landschap.

3.1 Parkeerberekening

Het perceel is feitelijk reeds in gebruik als woning en de bijbehorende parkeerbehoefte wordt op eigen terrein afgewikkeld. Voorliggende BOPA ziet toe op het juridisch-planologisch vastleggen van deze bestaande situatie. In dat kader wordt hieronder de parkeerbehoefte van de vigerende functie 'bedrijf – agrarisch aanverwant' vergeleken met de beoogde functie 'wonen'.

Conform het facetbestemmingsplan parkeren Westerwolde, welke van toepassing is op dit plan, worden voor het toetsingskader van de parkeerbehoefte de CROW vastgestelde richtlijnen gehanteerd. Voor deze onderbouwing wordt de laatste publicatie, 744 gehanteerd.

Hieronder zijn de uitgangspunten weergegeven en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte zijn vastgesteld.

Uitgangspunten:

- CROW 744
- Buitengebied
- Niet stedelijk
- Gemiddelde norm
- Salderen bestaande en nieuwe behoefte

BESTAAND		
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief 0,8 – 1,3 per 100m2 bvo, 453 m2 bvo	4,8 p.p.	
Parkeerplekken (afgerond)	**5 p.p.**	

NIEUW		
Koop, huis, vrijstaand	2,1 p.p.	
Parkeerplekken (afgerond)	**3 p.p.**	

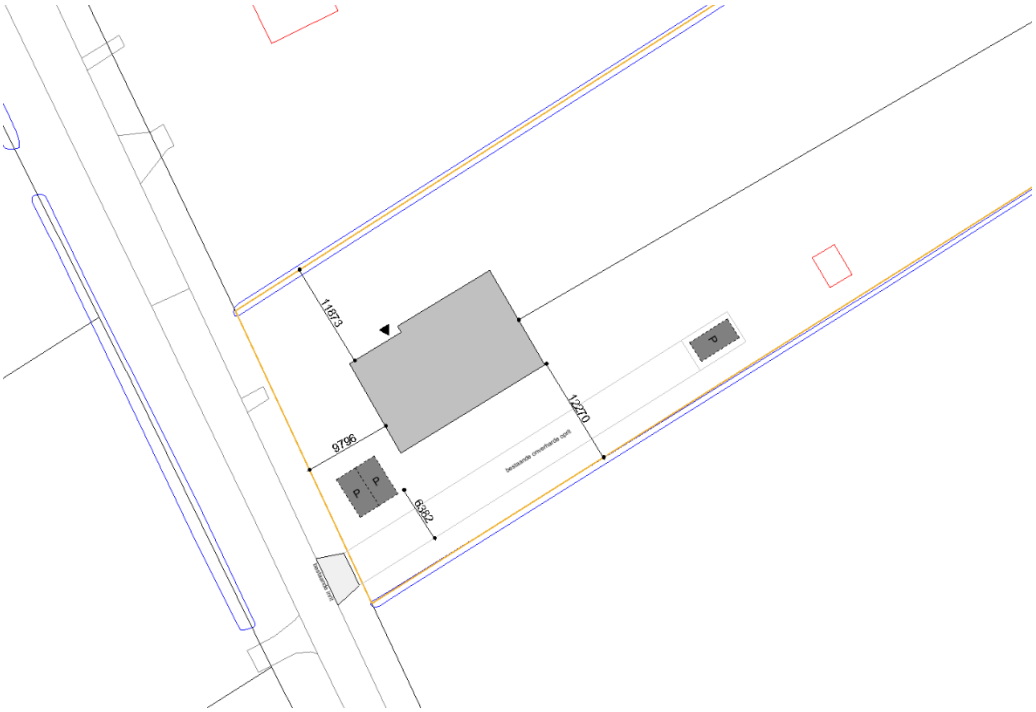
Conclusie

Bestaande behoefte (5) is groter dan de nieuwe behoefte (3), VOLDOET. Met deze functiewijziging neemt de vraag naar parkeerplaatsen dus af, wat gunstig is voor de (directe) omgeving.

Op de situatietekening is zichtbaar voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig voor 3 parkeerplekken van 2,5 bij 5 meter.

3.2 Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via een bestaande inrit direct vanaf de Moersloot. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren. De ontsluiting is functioneel, goed bereikbaar en sluit aan op de bestaande infrastructuur.



Figuur 16: Situatietekening Moersloot 87, aantoonbaar voldoende parkeerruimte op eigen terrein – Bron: new-ton

4. Beleid en Regelgeving

Voor deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Westerwolde.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht gegaan. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving en beoogt een integrale aanpak van de grote opgaven en uitdagingen waar Nederland voor staat, zoals klimaatverandering, verstedelijking, verduurzaming van de economie en de bescherming van natuur en landschap.

In de NOVI worden vier prioriteiten centraal gesteld:

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

Voor deze prioriteiten zijn zowel op de lange als korte termijn maatregelen nodig. Onder deze prioriteiten vallen nationale belangen, waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet politiek aanspreekbaar is. In de NOVI staan 20 nationale belangen en opgaven beschreven.

4.1.2 Toetsing

Voor het voorliggende initiatief is met name de NOVI-prioriteit 4. 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van toepassing. De functiewijziging van bedrijf – agrarisch aanverwant naar plattelandswoning wordt hieronder getoetst aan de relevante speerpunten binnen deze prioriteit.

- Het initiatief betreft uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging binnen bestaande bebouwing, zonder uitbreiding van het bouwvolume, sloop- of bouwactiviteiten. Hiermee wordt aangesloten bij het NOVI-uitgangspunt om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte en primair gebruik te maken van bestaand vastgoed in het landelijk gebied.
- Het pand is van oorsprong een boerderij en reeds langdurig in gebruik als woning. Door dit feitelijke gebruik planologisch te borgen wordt leegstand en verpaupering van karakteristieke bebouwing in het bebouwingslint voorkomen. Dit draagt bij aan het behoud van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.
- De functiewijziging leidt tot een lagere milieubelasting dan de huidige bestemming bedrijf – agrarisch aanverwant. Er is geen sprake van een toename van hinder voor de omgeving. De verkeersbewegingen en parkeerbehoefte nemen af. Hiermee wordt de bestaande omgevingskwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt.
- Het ruimtelijk karakter van het bebouwingslint aan de Moersloot en het omliggende open polderlandschap blijft ongewijzigd. Er vinden geen ingrepen plaats die de kernkwaliteiten van het landelijk gebied aantasten.

4.1.3 Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Nationale Omgevingsvisie. De functiewijziging draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van bestaande bebouwing in het landelijk gebied en het voorkomen van leegstand. Het plan is daarmee passend binnen de doelstellingen en speerpunten van het rijksbeleid, in het bijzonder prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De provincie Groningen heeft haar integrale beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie 'Dit wordt Groningen'. Hierin staan vijf vernieuwingsambities centraal die richting geven aan de ontwikkeling van de provincie richting 2050:

1. Een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving
   Behoud en versterking van landschap, erfgoed en cultuur. Inzet op ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, stilte, duisternis en een gezonde bodem, lucht en water.
2. Vitale en duurzaam bereikbare steden en dorpen
   Hergebruik en herstructurering gaan voor uitbreiding. Inbreiding binnen bestaande kernen heeft de voorkeur. Wonen en voorzieningen concentreren rond OV-knooppunten. De ladder voor duurzame verstedelijking is leidend.
3. Een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid
   Ruimte voor economie op geschikte XXL- en regionale bedrijventerreinen. Bedrijvigheid moet passen bij energie, water, infrastructuur en milieu. Herstructurering van bestaande terreinen heeft prioriteit boven nieuw ruimtebeslag.
4. Een toekomstbestendig landelijk gebied
   Het landelijk gebied blijft drager van de identiteit. De provincie stimuleert hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, versterking van landschappelijke waarden en een robuust natuurnetwerk. Landbouw en landschap zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen.
5. Naar betaalbare en duurzame energie
   Iedere Groninger krijgt toegang tot betaalbare en duurzame energie. Energie-infrastructuur wordt zorgvuldig ingepast. Kleinschalige zonneparken zijn onder voorwaarden mogelijk; grootschalige wind- en zonneparken worden beperkt tot RES-afspraken.

4.2.2 Toetsing Omgevingsvisie

Voor het voorliggende initiatief zijn met name ambitie 1, 2 en 4 relevant.

Ambitie 1: Een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving

Het project betreft het juridisch-planologisch legaliseren van een reeds bestaande woonsituatie in een voormalige boerderij. Er vinden geen sloop-, bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Daarmee worden de bestaande omgevingskwaliteit niet aangetast. De functiewijziging draagt bij aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. Dit sluit aan bij de provinciale keuze om waardevolle cultuurlandschappen te borgen en de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Ambitie 2: Vitale en duurzaam bereikbare steden en dorpen

Het initiatief vindt plaats binnen bestaande bebouwing in het lint van Ter Apel. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad; het gaat om legalisatie van feitelijk bestaand gebruik. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Het plan sluit aan op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en draagt bij aan het vitaal houden van het buitengebied zonder extra ruimtebeslag.

Ambitie 4: Een toekomstbestendig landelijk gebied

De provincie stimuleert hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing om de landschappelijke kwaliteit te versterken en een evenwichtige functiemix te behouden. De milieubelasting neemt af: de functie 'bedrijf – agrarisch aanverwant' wordt omgezet naar 'plattelandswoning', wat een lagere milieucategorie betreft. Er ontstaan geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt, passend bij het erf en tasten de openheid van het omliggende polderlandschap niet aan.

4.2.3 Omgevingsverordening provincie Groningen

Naast de Omgevingsvisie Groningen is de Omgevingsverordening provincie Groningen van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Voor het initiatief zijn met name de artikelen 3.16, 3.77, 3.78, 3.79 en 3.155 relevant.

Artikel 3.16 – Vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Het voorliggende initiatief betreft het juridisch-planologisch vastleggen van het gebruik van een bestaande voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning. De voormalige agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd en het hoofdgebouw wordt al jarenlang uitsluitend als woning gebruikt. Er is geen sprake van nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing.

De woonfunctie wordt uitsluitend toegekend aan het bestaande hoofdgebouw. De bestaande ondergeschikte bijbehorende bouwwerken behouden hun ondersteunende functie ten dienste van het wonen. De bestaande erfstructuur, landschappelijke inpassing en cultuurhistorische kenmerken blijven volledig behouden. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf of het omliggende landschap.

Daarnaast worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten of detailhandelsactiviteiten mogelijk gemaakt. Evenmin is sprake van opslag van materialen of goederen die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De functiewijziging past binnen het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Westerwolde, waarin zorgvuldig hergebruik van bestaande bebouwing en het voorkomen van leegstand worden gestimuleerd.

Artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 – Aandachtsgebied stilte en duisternis

De projectlocatie is gelegen binnen een provinciaal aandachtsgebied voor stilte en duisternis. De voorgenomen ontwikkeling betreft echter uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging van een reeds jarenlang bestaande situatie. Er vinden geen bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden plaats en er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Evenmin is sprake van een toename van verlichting, geluidproductie of andere activiteiten die de kernkwaliteiten stilte en duisternis kunnen aantasten. Omdat geen milieubelastende activiteit met een significante lichtemissie wordt toegestaan, is het opstellen van een lichtplan als bedoeld in artikel 3.78 niet aan de orde. Ook leidt de functiewijziging niet tot een wijziging van de cumulatieve geluidsbelasting als bedoeld in artikel 3.79.

Artikel 3.155 – Veiligheidszone 4

De projectlocatie ligt binnen Veiligheidszone 4 als bedoeld in de Omgevingsverordening. Het initiatief voorziet uitsluitend in het planologisch vastleggen van een reeds bestaande woonfunctie. Er wordt geen nieuwe woning opgericht en de bestaande bebouwing, de situering van de woning en het aantal aanwezige personen wijzigen niet.

Als gevolg van de functiewijziging neemt het veiligheidsrisico niet toe en verandert de bestaande risicosituatie niet. De mogelijkheden voor ontvluchting blijven ongewijzigd, evenals de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten. Omdat geen nieuwe kwetsbare locatie wordt gerealiseerd en geen toename van personendichtheid plaatsvindt, leidt het initiatief niet tot een verslechtering van het veiligheidsniveau binnen Veiligheidszone 4.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen functiewijziging van 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant' naar 'plattelandswoning' is in overeenstemming met zowel de Omgevingsvisie Groningen als de Omgevingsverordening provincie Groningen. Het initiatief draagt bij aan ambitie 1 door het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, aan ambitie 2 door zorgvuldig gebruik van bestaande bebouwing zonder extra ruimtebeslag en aan ambitie 4 door het hergebruik van een vrijgekomen gebouw in het landelijk gebied.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening. De woonfunctie wordt uitsluitend toegekend aan het bestaande hoofdgebouw, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf blijven behouden, er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten of detailhandel mogelijk gemaakt en de ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten stilte en duisternis. Tevens neemt het veiligheidsrisico binnen Veiligheidszone 4 niet toe, aangezien uitsluitend sprake is van het juridisch-planologisch vastleggen van een reeds langdurig bestaande woonsituatie zonder fysieke ingrepen of toename van het aantal aanwezige personen. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de provinciale beleidsdoelstellingen en voldoet aan de relevante bepalingen uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Westerwolde

De gemeente Westerwolde heeft haar visie op de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie gemeente Westerwolde, geldend vanaf 1 januari 2026. De visie zet in op het behouden van het mooie van Westerwolde en het versterken van het fundament onder de gemeente. Kernwaarden zijn rust, ruimte, kleinschaligheid en cultuurhistorie, gecombineerd met ruimte voor dynamiek en ontwikkelingen die de leefbaarheid vergroten.

Voor het buitengebied en de kernen zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Gebiedsindeling met gouden eieren: Het centrale deel rond de Ruiten Aa met natuurgronden en het omringende karakteristieke landschap vormen de 'gouden eieren' van Westerwolde. Deze worden gekoesterd. Het omliggende agrarische gebied kent vrijwel overal landschappelijke waarden zoals houtwallen, houtsingels en essen, die met beheer, behoud en ontwikkeling veilig worden gesteld.
- Leefbare en vitale kernen: Leefbaarheid wordt bepaald door een veilige leefomgeving, werkgelegenheid en factoren als prettig wonen, kwaliteit van de leefomgeving, mee kunnen doen en praktisch dagelijks functioneren. In het buitengebied staat de kwaliteit van de leefomgeving – groen, water, natuur, cultuurhistorie – centraal.
- Zorgvuldig ruimtegebruik: Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de trits aard, omvang en locatie. Inbreiding en hergebruik van bestaande bebouwing gaat voor uitbreiding. Leegstand en verpaupering worden actief tegengegaan.
- Kleinschaligheid als kracht: Westerwolde koestert het kleinschalige landschap en de rijke cultuurhistorie als basis van haar identiteit. Grootschalige toevoegingen in het buitengebied worden niet nagestreefd.

4.3.2 Toetsing

Het initiatief aan de Moersloot 87 te Ter Apel past binnen de Omgevingsvisie Westerwolde 2026:

- Gebiedsindeling met gouden eieren: De locatie ligt in het agrarisch gebied ten zuiden van Ter Apel, in het bebouwingslint langs de Moersloot. Dit lint met bomenlanen en open doorzichten naar het polderlandschap is onderdeel van de landschappelijke waarden die de gemeente wil behouden. Er vinden geen bouw-, sloop- of graafwerkzaamheden plaats. Het hoofdgebouw en de bestaande erfbeplanting blijven ongewijzigd. De openheid van het landschap wordt niet aangetast.
- Leefbare en vitale kernen: Hoewel het perceel buiten de kern Ter Apel ligt, draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. Onderdeel van leefbaarheid is 'lekker in je vel zitten en prettig wonen' in een passende woning en buurt, en 'kwaliteit van de leefomgeving'. Het formaliseren van de woonfunctie zorgt voor een stabiele woonsituatie in een kwalitatief hoogwaardig landschap. Er ontstaan geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven; de milieucategorie neemt af.
- Zorgvuldig ruimtegebruik: Er wordt geen woning aan de voorraad toegevoegd. Het betreft legalisatie van feitelijk bestaand gebruik. Hiermee is sprake van hergebruik van bestaand vastgoed zonder extra ruimtebeslag, geheel in lijn met de trits aard, omvang en locatie.
- Kleinschaligheid als kracht: De functiewijziging is kleinschalig en sluit aan op de maat en schaal van het bebouwingslint. De bestaande ondergeschikte bijbehorende bouwwerken op het achtererf blijven ongewijzigd en tasten het kleinschalige landschap niet aan. Er is geen sprake van een grootschalige toevoeging.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De functiewijziging van 'bedrijf – agrarisch aanverwant' naar 'plattelandswoning' aan de Moersloot 87 is in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Westerwolde 2026. Het initiatief respecteert de gebiedsindeling en landschappelijke waarden, past binnen het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en draagt bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. Het plan sluit aan op de visie 'Ruimte voor dynamiek en rust' en voldoet aan de trits aard, omvang en locatie.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken die relevant zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Milieueffectenrapportage (m.e.r.)

Onderdeel van de beoordeling van deze aanvraag om een afwijking van het omgevingsplan is een toets aan de regels over milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

5.1.1 Beoordeling

Of een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V benoemt in kolom 1 de projectomschrijving en in kolom 4 de besluiten waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden.

In dit geval betreft het de juridisch-planologische functiewijziging van 'bedrijf – agrarisch aanverwant' naar 'plattelandswoning' zonder bouw-, sloop- of aanlegactiviteiten. De ontwikkeling heeft geen impact op verkeer, milieu- of geluidsbelasting. De parkeerbehoefte neemt af en wordt op eigen terrein opgevangen.

5.1.2 Project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is deze activiteit niet aangewezen als m.e.r.-plichtig.

Ter referentie: (voorheen geldende) drempelwaarden uit de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. betreffen onder meer:

een ontwikkelingsgebied van 100 hectare of meer,

2.000 of meer woningen, of

200.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte aan bedrijfsruimte.

Het onderhavige initiatief blijft ruim onder deze referentiewaarden. De milieubelasting blijft gelijk aan de bestaande situatie.

5.1.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaakt. Een milieueffectrapport is daarom niet vereist.

5.2 Stedenbouwkundige, landschappelijke en functionele inpassing

5.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

De projectlocatie is gelegen aan de Moersloot 87 te Ter Apel. Het perceel maakt onderdeel uit van een bebouwingslint in het buitengebied ten zuiden van Ter Apel.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet uitsluitend in het juridisch-planologisch vastleggen van de reeds bestaande woonfunctie in de voormalige boerderij. Er vinden geen bouw- of sloopactiviteiten plaats. Het hoofdgebouw en de bestaande ondergeschikte bijbehorende bouwwerken op het achtererf blijven ongewijzigd. De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur wordt niet aangetast. De bebouwing blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw en past binnen de schaal en maat van het erf en het lint.

5.2.2 Functionele structuur

De huidige feitelijke woonfunctie wordt juridisch geformaliseerd. De bestaande bijbehorende bouwwerken blijven in gebruik voor huishoudelijke opslag en hobbymatig gebruik ten dienste van het wonen. Er is geen sprake van een nieuwe functie, bedrijfsmatige activiteit of intensivering van gebruik.

5.2.3 Ruimte voor toekomstige functies

Het perceel ligt niet binnen reserverings- of beschermingsgebieden voor:

Rijks- of hoofdspoorwegen, autosnelwegen of rijksinfrastructuur;

Buisleidingen van nationaal belang;

Mainport Rotterdam;

Militaire objecten, laagvliegroutes of hoogspanningsverbindingen.

Het initiatief heeft geen belemmering voor bestaande of toekomstige infrastructuur en leidt niet tot conflicten met nationale of provinciale reserverings- of beschermingszones.

5.2.4 Conclusie

De ontwikkeling is stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel goed inpasbaar en leidt niet tot een wijziging van de bestaande situatie.

5.3 Mobiliteit

5.3.1 Verkeersgeneratie

Juridisch-planologisch leidt de functiewijziging van ‘bedrijf – agrarisch aanverwant’ naar ‘plattelandswoning’ tot een afname van de verkeersgeneratie. De bedrijfsbestemming staat verkeersbewegingen toe die passen bij een arbeidsextensief bedrijf; de woonbestemming kent een lagere verkeersaantrekkende werking. Zie ook Hoofdstuk 3.1 Parkeerberekening.

Feitelijk is het perceel echter al sinds circa 2014 in gebruik als woning. De verkeersbewegingen die bij dat woongebruik horen, vinden dus reeds plaats. De voorliggende legalisatie leidt daardoor niet tot een wijziging van de feitelijke verkeerssituatie ter plaatse.

5.3.2 Bereikbaarheid en infrastructuur

De ontsluiting van het perceel wijzigt niet. De bestaande inrit aan de Moersloot blijft gehandhaafd en is re eds in gebruik voor de woonfunctie. Er zijn geen aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk.

5.3.3 Parkeren

De parkeerbehoefte neemt af van 5 parkeerplaatsen bij de bedrijfsfunctie naar 3 parkeerplaatsen bij de woonfunctie. Op het eigen terrein is aantoonbaar voldoende ruimte voor 3 parkeerplaatsen van 2,5 bij 5 meter. Aanvullende parkeerplaatsen zijn niet vereist.

5.3.4 Conclusie

Juridisch-planologisch is sprake van een verbetering van de verkeers- en parkeersituatie, omdat de toegestane verkeersgeneratie en parkeerbehoefte afnemen ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming. Feitelijk wijzigt de situatie niet, aangezien het perceel al geruime tijd als woning in gebruik is en de bijbehorende verkeersbewegingen en parkeerbehoefte al op eigen terrein worden afgewikkeld. De ontwikkeling past daarmee binnen de capaciteit van de bestaande infrastructuur en leidt niet tot een verslechtering van mobiliteit.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Inleiding
Luchtkwaliteit is relevant voor de gezondheid van mens en milieu. De meest relevante stoffen zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10).

5.4.2 Projectspecifieke situatie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersgeneratie of emissiebronnen. Hierdoor ontstaat geen verhoogde concentratie NO_2 of PM10 boven de wettelijke grenswaarden. Het plangebied ligt bovendien niet binnen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit zoals grote stedelijke agglomeraties of veehouderijconcentraties.

5.4.3 Toetsing aan standaardgevallen
Het project valt onder de standaardgevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging (art. 5.54 Bkl). Nadere toetsing is daarom niet nodig.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit
De legalisatie heeft geen significante effecten op de luchtkwaliteit en voldoet aan alle geldende normen voor NO_2 en PM10.

5.5 Bodem

5.5.1 Inleiding
Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.5.2 Projectspecifieke situatie
De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging. Er vinden geen bodemingrepen plaats, zoals graafwerkzaamheden, sloop of nieuwbouw.
De functie wijzigt van bedrijf – agrarisch aanverwant naar plattelandswoning. Dit betreft een gevoeligere functie. Echter, het pand is reeds tientallen jaren feitelijk in gebruik als woning. Er zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging op basis van historisch gebruik. Er hebben geen agrarische bedrijfsactiviteiten met bodembedreigende stoffen plaatsgevonden op de projectlocatie.

5.5.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Water
Voor een duurzame en hoogwaardige toekomst van de fysieke leefomgeving moet het belang van watersystemen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Het project is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap Hunze en Aa's. Er vinden geen nieuwe bouwwerkzaamheden, verhardingen of wijzigingen in het watersysteem plaats. De bestaande bebouwing

en verharding blijven ongewijzigd. Al is er nauwelijks sprake van verharding behoudens enkele tegels bij de entree van de woning. De realisatie van de functiewijziging vindt plaats buiten waterstaatkundige bestemmingen en beschermingszones. Er is geen sprake van een waterstandsverhoging, afname van bergend vermogen of verstoring van het watersysteem.

5.6.1 Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Inleiding
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van soorten en natuurgebieden op grond van de Omgevingswet.

5.7.2 Projectspecifieke situatie
De ontwikkeling betreft uitsluitend het juridisch vastleggen van een bestaande situatie. Er vinden geen sloopwerkzaamheden, kap van bomen of aantasting van groenstructuren plaats. De bestaande erfbeplanting en tuin blijven ongewijzigd.

Daarmee is er:

- geen sprake van aantasting van leefgebieden;
- geen verstoring van beschermde soorten te verwachten;
- geen effect op Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lieftinghsbroek' ligt op circa 4 km afstand. Gezien de aard van het project zijn significant negatieve effecten uitgesloten.

5.7.3 Conclusie
Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, namelijk het handhaven van de huidige situatie qua bebouwing en inrichting van het terrein, is een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering.

5.8 Geluid

5.8.1 Inleiding
Bij nieuwe geluidsgevoelige functies moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

5.8.2 Projectspecifieke situatie
De voorgenomen ontwikkeling betreft de formalisering van een bestaande geluidsgevoelige functie. De woonfunctie is reeds meer dan 10 jaren aanwezig. De geluidsbelasting op de gevel wijzigt niet. Het plan leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen of geluidproducerende activiteiten. De Moersloot is een lokale weg met een lage verkeersintensiteit.

5.8.3 Conclusie
Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Inleiding
Externe veiligheid heeft betrekking op risico's voor de omgeving door activiteiten met gevaarlijke stoffen.

5.9.2 Projectspecifieke situatie
De voorgenomen ontwikkeling betreft het formaliseren van een woonfunctie. Hierbij worden geen risicovolle activiteiten toegevoegd. De milieucategorie neemt af van bedrijf naar wonen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich:

- geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen;
- geen transportassen voor gevaarlijke stoffen met relevante invloed;
- geen buisleidingen met een risicocontour over het perceel.

5.9.3 Conclusie
Het initiatief leidt niet tot een toename van risico's en ligt niet binnen invloedsgebieden van risicobronnen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering.

5.10 Trillingen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op de gezondheid en het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. Voor een aantal typen gebouwen geldt een wettelijke bescherming tegen trillingen. De voorgenomen functiewijziging betreft geen trillinggevoelig gebouw conform de Bkl. Ook ligt de ontwikkeling niet in de invloedssfeer van trillingsbronnen. Hierom kan de wettelijke bescherming omtrent trillingen voor dit project worden uitgesloten.

5.11 Archeologie

5.11.1 Inleiding
Op het plangebied rust de bestemming 'Waarde – Archeologie – 6'.

5.11.2 Projectspecifieke situatie
De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging van 'bedrijf – agrarisch aanverwant' naar 'plattelandswoning'. Er vinden geen bouw-, sloop-, graaf- of andere bodemverstorende activiteiten plaats. Het bestaande hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken blijven ongewijzigd gehandhaafd.

Artikel 8.2.1 van de planregels bepaalt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m^2 waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Artikel 8.2.3 stelt dat dit niet van toepassing is bij vervanging of verandering van bestaande bebouwing zonder uitbreiding en zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

Aangezien er geen bodemingrepen plaatsvinden, wordt niet geroerd in de bodem en is er geen sprake van verstoring van het bodemarchief.

5.11.3 Conclusie
Gelet op het ontbreken van bodemverstorende werkzaamheden is archeologisch onderzoek niet vereist en niet doelmatig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de functiewijziging. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' blijft onverminderd van kracht voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Projectspecifieke situatie
In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een beschermingszone hebben (zoals hogedrukleidingen of hoogspanningsverbindingen).
De ontwikkeling betreft uitsluitend legalisatie van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de ondergrondse infrastructuur.

5.12.2 Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering.

5.13 Milieuzonering en agrarische bedrijven

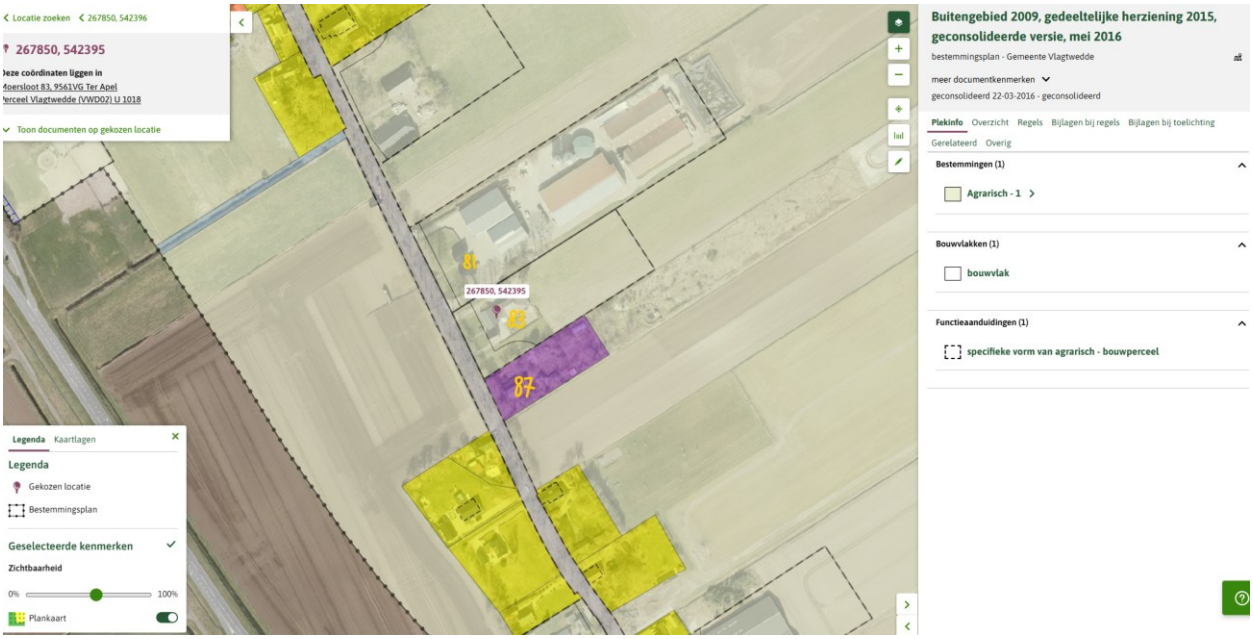
5.13.1 Inleiding
Bij de functiewijziging van het pand aan de Moersloot 87 naar een plattelandswoning dient te worden beoordeeld of ter plaatse sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Daarbij is van belang dat geen nieuwe woning wordt opgericht. De aanvraag ziet uitsluitend op het juridisch-planologisch vastleggen van een reeds jarenlang bestaande feitelijke woonsituatie. De fysieke situatie ter plaatse wijzigt niet.

Gelet op de ligging in het agrarisch buitengebied dient bij een plattelandswoning rekening te worden gehouden met een woon- en leefklimaat dat past bij deze omgeving. Dat betekent dat enige geur- en milieuhinder afkomstig van omliggende agrarische bedrijven inherent kan zijn aan de ligging van de woning.

5.13.2 Projectspecifieke situatie
De projectlocatie maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint langs de Moersloot. In de directe omgeving bevinden zich zowel woningen als agrarische bedrijven. Direct ten noorden grenzend aan de projectlocatie bevindt zich Moersloot 83, waarvan de woning wordt bewoond door een gepensioneerde boer. Het perceel van Moersloot 83 heeft de functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel'. In de huidige situatie wordt deze grond gebruikt voor akkerbouw.

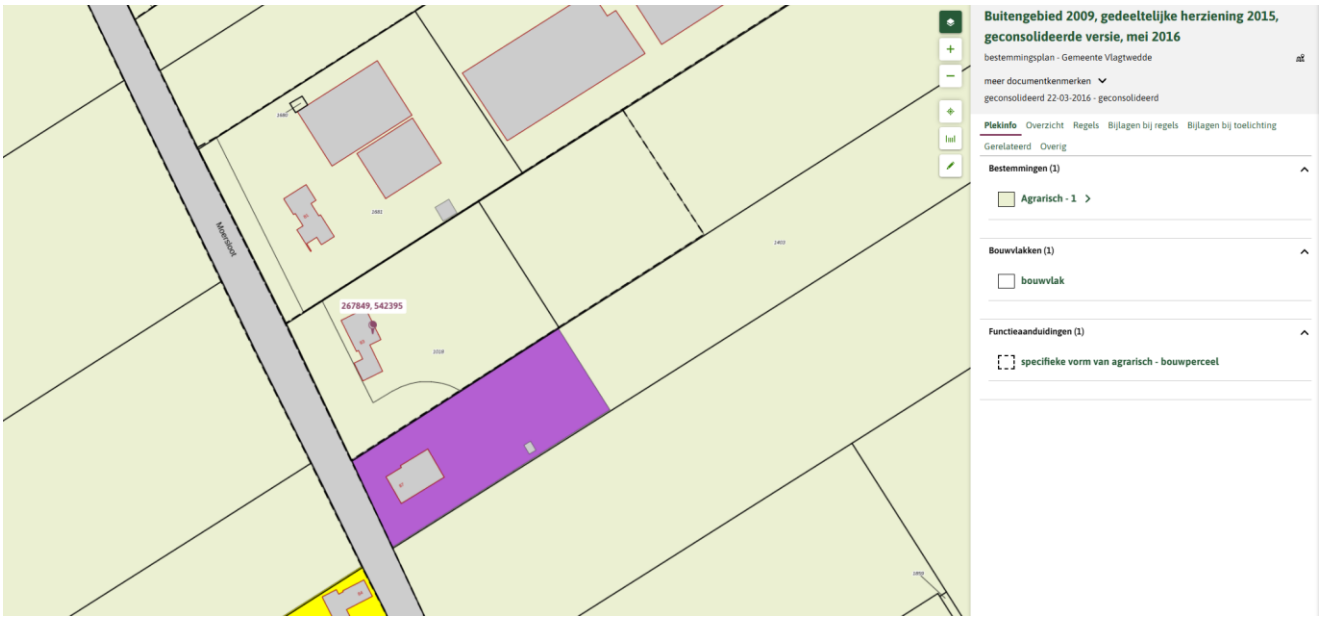
Een perceel verder, verder ten noorden, bevindt zich de varkenshouderij aan de Moersloot 81. De ruimtelijke situatie is op Figuur 17 weergegeven.



Figuur 17: Bovenaanzicht Moersloot 81, 83 en 87 – Bron onderlegger: Regels op de kaart

5.13.3 Varkenshouderij Moersloot 81 en tussenliggend Moersloot 83

Tussen de projectlocatie aan de Moersloot 87 en de varkenshouderij aan de Moersloot 81 bevindt zich het perceel Moersloot 83. Op grond van het geldende bestemmingsplan rust op dit perceel de bestemming *'Agrarisch - 1'*met de aanduiding *'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel'.* Op basis van de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en voor *'het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering'.* Binnen het bouwperceel is derhalve een (agrarische bedrijfs) woning planologisch toegestaan.



Figuur 18: Bestemming Moersloot 83 – Bron: Regels op de kaart

De bedrijfswoning aan de Moersloot 83 maakt geen onderdeel uit van de inrichting van de varkenshouderij aan de Moersloot 81. Reeds bij de totstandkoming van de Wet geurhinder en veehouderij, waar nadrukkelijk naar wordt verwezen in het omgevingsplan van gemeente Westerwolde, heeft de wetgever benadrukt dat veehouderijen bij de beoordeling van geurhinder rekening dienen te houden met geurgevoelige objecten in hun omgeving die niet tot de betreffende inrichting behoren. Daarbij is uiteengezet dat bescherming toekomt aan locaties die planologisch zijn bestemd voor menselijk wonen

of verblijf, feitelijk geschikt zijn voor dat gebruik en ook daadwerkelijk voor menselijk verblijf worden gebruikt (Kamerstukken II 2005/06, 30 453, nr. 3, p. 16-18).

De agrarische bedrijfswoning aan de Moersloot 83 betreft een dergelijke woning van derden ten opzichte van de varkenshouderij. Deze woning ligt bovendien tussen de varkenshouderij en de projectlocatie en bevindt zich zodoende op kortere afstand van de varkenshouderij dan de woning aan de Moersloot 87. De bedrijfswoning aan de Moersloot 83 vormt reeds een dichter bij de varkenshouderij gelegen geurgevoelig object dan de woning aan de Moersloot 87. Daarmee is de woning aan de Moersloot 87 niet het eerst maatgevende geurgevoelige object in de richting van de inrichting. De bestaande geurbeperkingen voor de varkenshouderij wijzigen hierdoor niet.



Figuur 19: Foto van de bebouwing aan de Moersloot 83– Bron: Google Maps

Daarnaast wordt geen reguliere burgerwoning mogelijk gemaakt, maar een plattelandswoning. Daarmee wordt juist aangesloten bij de bestaande agrarische omgeving waarin de woning reeds jarenlang feitelijk wordt bewoond.

Gelet op het voorgaande is niet aannemelijk dat de voorgenomen functiewijziging leidt tot aanvullende beperkingen voor de huidige bedrijfsvoering of toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de varkenshouderij aan de Moersloot 81.

Ter aanvulling hierop wordt opgemerkt dat ook uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan Westerwolde volgt dat voor bepaalde categorieën geurgevoelige objecten met een agrarische achtergrond, zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hun functionele binding met een veehouderij hebben verloren, buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter tot dierenverblijven met landbouwhuisdieren met geuremissiefactor voldoende wordt geacht. De afstand tussen de varkenshouderij aan de Moersloot 81 en de woning aan de Moersloot 87 bedraagt circa 115 meter en overschrijdt deze afstand ruimschoots.



Figuur 20: Afstand tussen Moersloot 87 en de varkensstal– Bron: Regels op de kaart

Hoewel de woning aan de Moersloot 87 niet zonder meer onder de in artikel 22.100 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan genoemde categorieën valt, bevestigt deze regeling dat een afstand van 115 meter in een situatie als de onderhavige niet zonder meer leidt tot een onaanvaardbare beperking van de bedrijfsvoering van een varkenshouderij. Dit ondersteunt de conclusie dat de voorgenomen functiewijziging niet leidt tot aanvullende beperkingen voor de huidige bedrijfsvoering of redelijke toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de varkenshouderij aan de Moersloot 81.

Naast de vraag of de varkenshouderij in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, dient tevens te worden beoordeeld of ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omstandigheid dat in de omgeving geurbelasting kan optreden, leidt niet zonder meer tot het oordeel dat daarvan geen sprake is. Een plattelandswoning is naar haar aard gelegen binnen een agrarische omgeving. De aanwezigheid van geur afkomstig van omliggende agrarische bedrijven is daarom niet zonder meer onverenigbaar met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van belang is dat de feitelijke situatie reeds gedurende lange tijd bestaat en met de voorgenomen functiewijziging geen wijziging optreedt in de blootstelling aan geur.

5.13.4 Gewasbeschermingsmiddelen en agrarisch gebruik Moersloot 83

Het agrarisch bedrijf aan de Moersloot 83 gebruikt de omliggende gronden in de huidige situatie voor akkerbouw. Bij deze vorm van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering kan sprake zijn van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Tussen de woning aan de Moersloot 87 en de feitelijk gebruikte akkergronden van Moersloot 83 bevindt zich een afstand van circa 39 meter.



Figuur 21: Afstand tussen Moersloot 87 en de gewassen van Moersloot 83– Bron: Regels op de kaart

Daarnaast zijn tussen de woning en de agrarische gronden bestaande bomen, struiken en overige erfbeplanting aanwezig. Deze groenstructuren vormen een fysieke afscherming die eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen richting de woning beperkt.

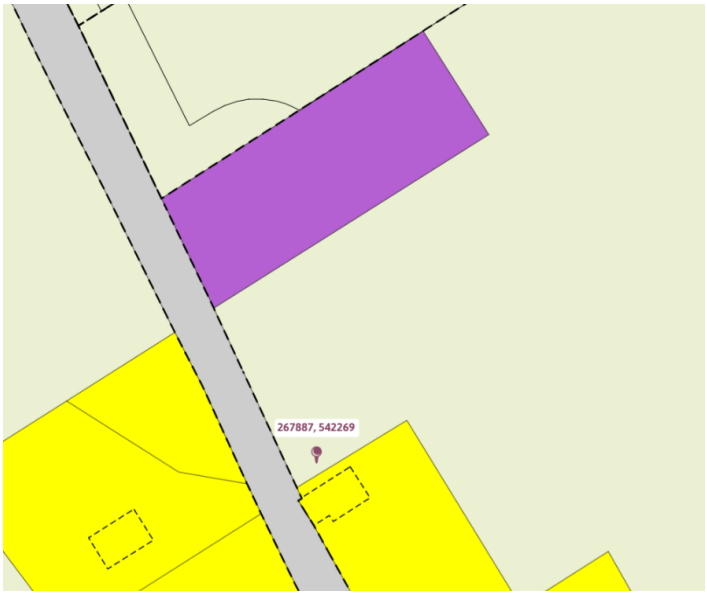


Figuur 22: Aanwezige groenstructuren tussen Moersloot 87 en naastliggende agrarische percelen – Bron: Google Maps



Figuur 23: Aanwezige groenstructuren tussen Moersloot 87 en naastliggende agrarische percelen – Bron: Google Maps

Daarnaast liggen andere gevoelige objecten voor de drift van de gewasbeschermingsmiddelen dichterbij de gewassen dan het onderhavige pand. Dit betreffen bijvoorbeeld de (agrarische bedrijfs) woning aan de Moersloot 83 en de woning aan de Moersloot 93, welke direct naast gronden van dezelfde boer (van Moersloot 83) ligt. Waarbij de afstand tot de gewassen veel korter is dan 39 meter.



Figuur 24: Woning Moersloot 87 gelegen naast akkerbouwgronden – Bron: Regels op de kaart

Bij de beoordeling van gewasbeschermingsmiddelen geldt geen wettelijk vastgestelde minimale afstand. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat steeds een beoordeling van de concrete omstandigheden van het geval noodzakelijk is. Daarbij zijn onder meer de aard van de teelt, de feitelijke afstand tussen de teelt en gevoelige functies, de aanwezigheid van fysieke afscherming en de inrichting van het gebied relevant.

Voorts is van belang dat ter plaatse geen nieuwe woning wordt opgericht. Het pand aan de Moersloot 87 wordt reeds gedurende circa elf jaar feitelijk als woning gebruikt. De blootstellingssituatie verandert als gevolg van de voorgenomen functiewijziging derhalve niet.

Van belang is dat de woning aan de Moersloot 87 reeds gedurende langere tijd feitelijk als woning wordt gebruikt en planologisch reeds is toegestaan als agrarische bedrijfswoning. Zowel een agrarische bedrijfswoning als een plattelandswoning betreffen functies waarin mensen langdurig verblijven en die gevoelig zijn voor mogelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Met de voorgenomen functiewijziging wordt derhalve geen nieuwe gevoelige functie in het buitengebied geïntroduceerd. Dezelfde woning blijft aanwezig en dezelfde bewoners worden blootgesteld aan dezelfde feitelijke situatie. De blootstellingssituatie ter plaatse wijzigt hierdoor niet.

Hoewel het bestemmingsplan op Moersloot 83 verschillende vormen van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toestaat, waaronder melkrundveehouderij, melkgeitenhouderij en schapenhouderij, bestaan geen concrete aanwijzingen dat de huidige bedrijfsvoering op afzienbare termijn zal wijzigen. De gronden worden reeds gedurende meerdere jaren gebruikt voor akkerbouw en er zijn geen bekende uitbreidings- of wijzigingsplannen die wijzen op een wezenlijk andere invulling van het perceel. Een beoordeling dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening uit te gaan van hetgeen planologisch mogelijk is, maar tevens van hetgeen feitelijk aannemelijk is. Een louter theoretische mogelijkheid tot wijziging van de bedrijfsvoering vormt zonder nadere onderbouwing onvoldoende aanleiding om te concluderen dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft recent bevestigd dat bij de beoordeling van gewasbeschermingsmiddelen geen vaste minimale afstand geldt, maar dat steeds een beoordeling van de concrete omstandigheden noodzakelijk is. Daarbij kunnen onder meer de feitelijke bedrijfsvoering, de aanwezigheid van afschermende voorzieningen en de inrichting van het gebied worden betrokken. In de uitspraak van 11 maart 2026 accepteerde de Afdeling een afstand van circa 17 meter tussen een gevoelige functie en agrarische gronden, mede gelet op de aanwezige afscherming en het ontbreken van aannemelijke intensievere gebruiksmogelijkheden (ABRvS 11 maart 2026, ECLI:NL:RVS:2026:1410).

In de onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de woning aan de Moersloot 87 en de feitelijk gebruikte akkergronden circa 40 meter. Daarnaast zijn tussen de woning en de agrarische gronden bestaande bomenrijen, struiken en erfbeplanting aanwezig, die eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen beperken. Gelet op deze grotere afstand, de aanwezige afscherming, het reeds langdurige feitelijke woongebruik en het ontbreken van concrete aanwijzingen voor wijziging van de bedrijfsvoering, bestaan geen aanknopingspunten voor het oordeel dat ter plaatse van de woning aan de Moersloot 87 geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

5.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen functiewijziging naar een plattelandswoning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van omliggende agrarische bedrijven en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woning wordt reeds gedurende circa elf jaar feitelijk bewoond en de fysieke situatie wijzigt niet. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan het buitengebied; uitsluitend de planologische status van de bestaande bedrijfswoning wordt aangepast.

Ten aanzien van de varkenshouderij aan de Moersloot 81 is van belang dat de woning aan de Moersloot 83 reeds dichter bij de inrichting is gelegen en als geurgevoelig object een belangrijk referentiepunt vormt. De voorgenomen functiewijziging leidt daarom niet tot aanvullende beperkingen voor de huidige bedrijfsvoering of de redelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de varkenshouderij.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Moersloot 83 geldt dat de feitelijke afstand tot de akkerbouwgronden circa 40 meter bedraagt en dat tussen de woning en de agrarische gronden bestaande bomenrijen en erfbeplanting aanwezig zijn. Bovendien blijft de feitelijke blootstellingssituatie ongewijzigd.

Daarbij wordt onderkend dat een plattelandswoning is gelegen in een agrarische omgeving, waar geur- en andere agrarische milieueffecten onderdeel kunnen uitmaken van het woon- en leefklimaat. Gelet op de bestaande situatie, de aard van de functie als plattelandswoning en het ontbreken van wijzigingen in de feitelijke situatie, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat past bij deze locatie.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

6. Participatie en ETFAL

6.1 Participatie

In het kader van de Omgevingswet is voor deze BOPA afgewogen of een omgevingsdialoog meerwaarde biedt.

De directe omgeving is al ruim 10 jaar bekend met het gebruik van het perceel als woning. Er vinden met de beoogde functiewijziging geen bouw-, sloop- of gebruiksactiviteiten plaats die leiden tot een wijziging van de feitelijke situatie. Er is geen sprake van een toename van hinder, verkeersbewegingen of een ruimtelijke impact op de omgeving.

Gelet op het feit dat de woonfunctie al langdurig aanwezig is en de omgeving hiermee bekend is, wordt een aanvullende omgevingsdialoog niet noodzakelijk geacht. Een dialoog zou geen nieuwe inzichten of belangen opleveren die niet reeds bekend zijn. Het plan leidt niet tot een wijziging van de bestaande, geaccepteerde situatie in de buurt.

6.2 ETFAL

Het project is beoordeeld volgens de methode van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Hierbij is gekeken naar milieu, water, bodem, natuur, mobiliteit, stedenbouwkundige inpassing en lichthinder.

6.2.1 Conclusie ETFAL

De functiewijziging van kantoor naar wonen heeft geen significante negatieve effecten op de fysieke leefomgeving. Alle aspecten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waardoor de activiteit ruimtelijk, functioneel en milieutechnisch verantwoord is.

Bijlagen

Bijlage 1 – Situatietekening

new-ton
ARCHITECTS & ENGINEERS

www.new-ton.nl
0184-634895
info@new-ton.nl