

TAM-omgevingsplan Holte 7

Status: Vastgesteld

Augustus 2025

TAM-omgevingsplan Holte 7

Plannaam: TAM-omgevingsplan Holte 7
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.0037.TAMOP2402-vs01
Datum: 6 augustus 2025

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	WERKINGSGEBIED.....	3
1.3	HET OMGEVINGSPLAN.....	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	PARTICIPATIE EN (VOOR)OVERLEG.....	9
3.1	VOOROVERLEG.....	9
3.2	PARTICIPATIE.....	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS.....	10
4.1	RIJKSBELEID.....	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.3	REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
5.1	M.E.R.-BEOORDELING.....	17
5.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING.....	17
5.3	DUURZAAMHEID.....	18
5.4	VERKEER EN PARKEREN.....	18
5.5	NATUUR.....	19
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	21
5.7	LICHTHINDER.....	22
5.8	GELUID.....	22
5.9	GEUR.....	23
5.10	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	24
5.11	TRILLINGEN.....	26
5.12	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	26
5.13	BODEM.....	27
5.14	WATER.....	28
5.15	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	29
5.16	KABELS EN LEIDINGEN.....	30
5.17	MILIEUZONERING.....	30
HOOFDSTUK 6	JURIDISCH SYSTEEM.....	32
6.1	INLEIDING.....	32
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	32
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	34
HOOFDSTUK 7	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
HOOFDSTUK 8	OVERGANGSRECHT EN INWERKINGTREDING.....	36
8.1	OVERGANGSRECHT.....	36
8.2	INWERKINGTREDING.....	36
HOOFDSTUK 9	PROCEDURE EN ZIENSWIJZEN.....	37
BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING.....		38
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK.....	39
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT.....	40

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

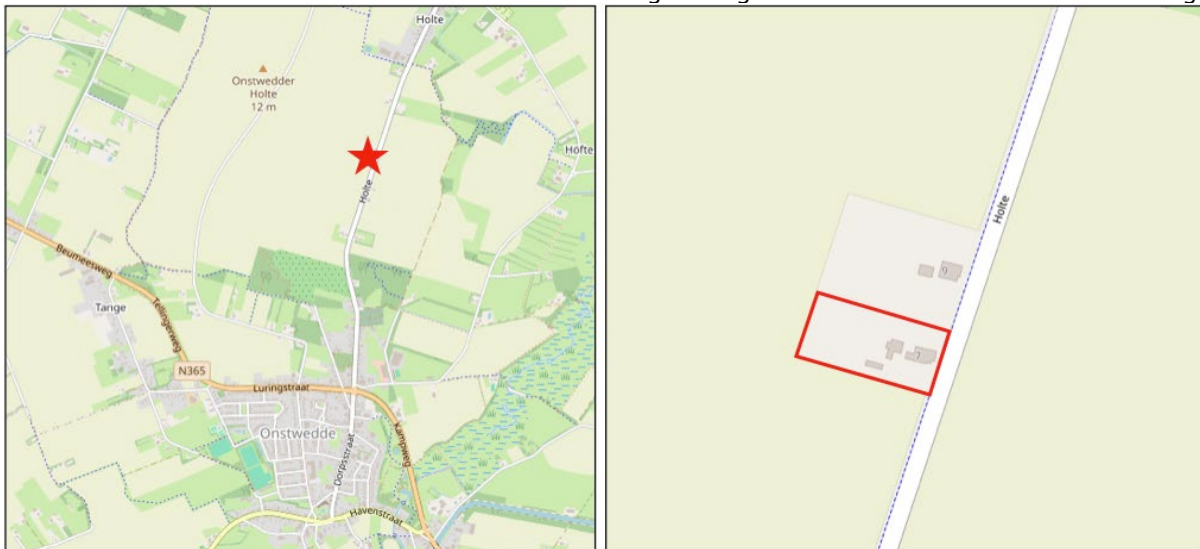
1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan ziet op het perceel aan de Holte 7 in Onstwedde, in het buitengebied van de gemeente Stadskanaal. Op deze locatie bevindt zich een bedrijfswoning. Het plangebied heeft op basis van het omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal een bedrijfsfunctie. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestopt, daarom is het wenselijk om het plangebied een woonfunctie te geven. Op deze manier kan de woning gebruikt worden voor regulier wonen.

Om dit mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal worden gewijzigd. Dit TAM-omgevingsplan zorgt voor de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Werkingsgebied

Het plangebied ligt aan de Holte 7 in Onstwedde, in het buitengebied van de gemeente Stadskanaal. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het betreft de percelen OWD00-R-332 en OWD00-R-1486. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

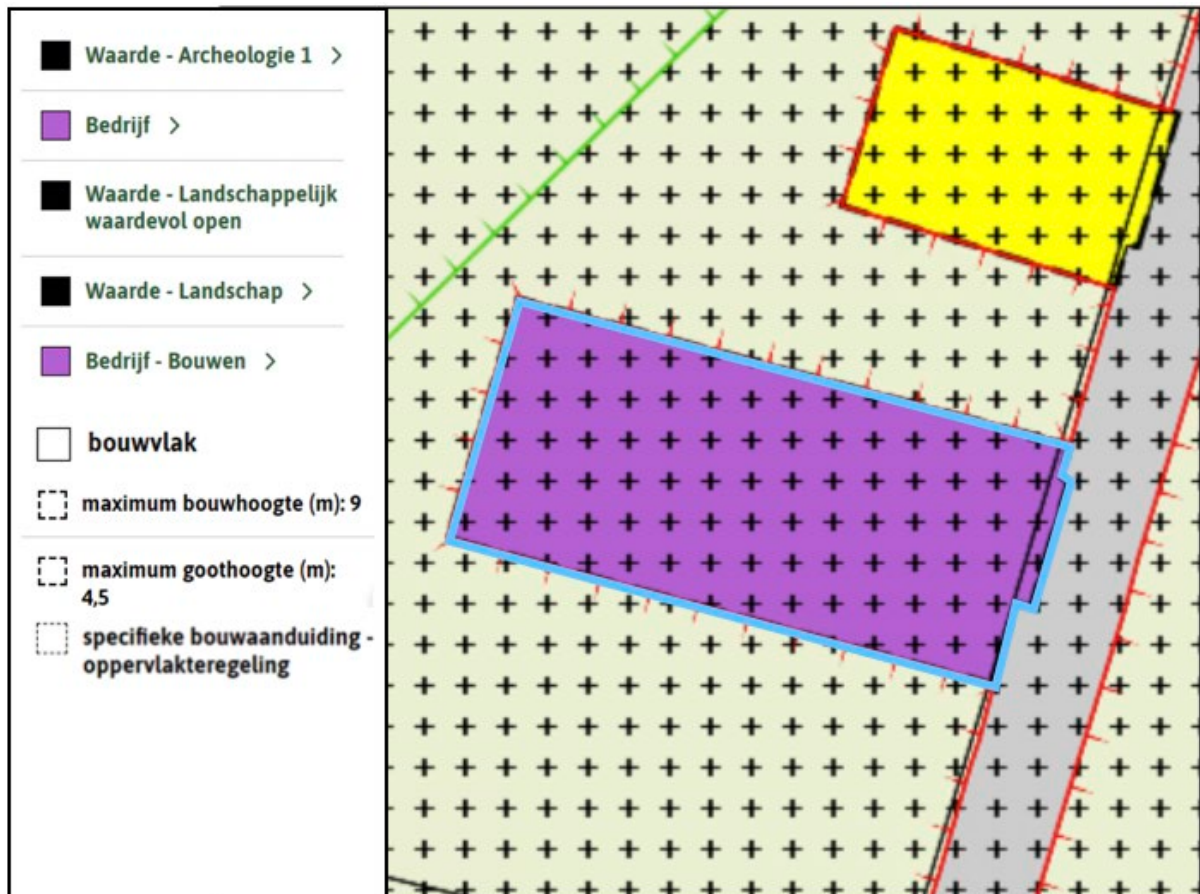
1.3.1 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal (vastgesteld 8-4-2024).

Voor de duiding van het planologisch regime is met name het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de blauwe contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" uit tijdelijk omgevingsplan (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Ter plaatse is sprake van de volgende functies:

- Bedrijf
- Bedrijf – Bouwen
- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Landschappelijk waardevol open
- Waarde – Landschap

Daarnaast is sprake van enkele maatvoeringsaanduidingen, bouwaanduidingen en gebiedsaanduidingen. Het voornemen is in strijd met de functie 'Bedrijf'. Daarom wordt hierna nader ingegaan op deze functie en de strijdigheid.

Bedrijf

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor bedrijven genoemd in bijlage 1 bij het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, onder de categorieën 1 en 2, alsmede naar de aard, de invloed op de omgeving en qua milieubelasting daarmee gelijk te stellen bedrijven; met daaraan ondergeschikt wonen in een bedrijfswoning.

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied regulier te bewonen. Aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden in het plangebied en wonen ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, is het voornemen strijdig met deze functie.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een TAM-omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en

inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 8 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het vooroverleg en participatie. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de milieu-en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planverantwoording. Hoofdstuk 7 behandelt de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Hoofdstuk 8 behandelt het overgangsrecht en inwerkingtreding. Ten slotte wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de procedure en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2

PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Stadskanaal, aan de Holte 7 ten noorden van de kern Onstwedde. Het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met daarbij een aantal bijgebouwen. Er vindt geen bedrijvigheid meer plaats binnen het plangebied.

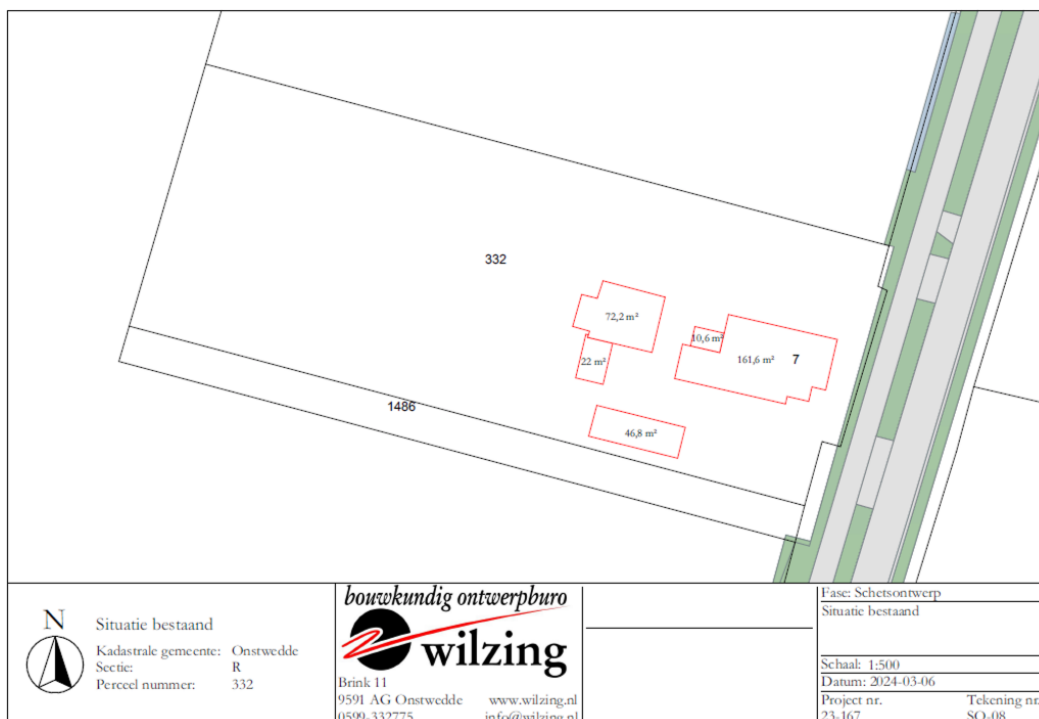
Het plangebied wordt hoofdzakelijk omgeven door agrarische percelen. In de nabije omgeving liggen her en der woonfuncties. Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich op korte afstand een woning. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een weg. In afbeelding 2.1 is het straatbeeld van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Op afbeelding 2.3 is een plattegrond van het plangebied te zien.



Afbeelding 2.1: Straataanzicht plangebied (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 2.3: Plattegrond plangebied (Bron: Bouwkundig ontwerpburo Wilzing)

2.2 Toekomstige situatie

Het perceel aan de Holte 7 in Onstwedde heeft momenteel de functie 'Bedrijf'. Op het perceel vinden echter geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Er is alleen nog sprake van een bedrijfswoning. Het voornemen bestaat daarom om de bedrijfsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie, zodat de bedrijfswoning ter plaatse gebruikt kan worden voor reguliere bewoning.

HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE EN (VOOR)OVERLEG

3.1 Vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

3.2 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Een bedrijfswoning krijgt door middel van een wijziging van het omgevingsplan een reguliere woonfunctie. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Aangezien deze ontwikkeling geen grote gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving van omwonenden, is er voor gekozen om met betrekking tot het onderwerp participatie te kiezen voor het informeren van de directe omwonenden.

De initiatiefnemers hebben op 19 april 2024 door middel van een persoonlijk gesprek de burens geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling, betreffende de functiewijziging van de bedrijfswoning. Vanuit de bewoners zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de andere burens is op 23 april een brief in de brievenbus gedaan, aangezien initiatiefnemers de burens niet thuis aantreffen. In de brief is de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Ook is in de brief de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen of het maken van opmerkingen. Op de brief is geen reactie gekomen, waardoor aangenomen kan worden dat ook vanuit deze burens geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

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*

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleine lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen. Er is daarmee geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is op 1 juni 2016 vastgesteld. Sindsdien is de visie een aantal keer geactualiseerd. In november 2023 is de visie geactualiseerd naar "Geconsolideerde Omgevingsvisie november 2023". De visie bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In het beleid maakt de provincie Groningen onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Binnen het stedelijk gebied laat de provincie zeer veel ruimtelijke bevoegdheden over aan gemeenten. In het buitengebied ziet de provincie, in verband met taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed een grotere verantwoordelijkheid voor haarzelf.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Provincie Groningen wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil de provincie het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening

In dit geval is met name het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Daarnaast is de visie ten aanzien van het buitengebied relevant. Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van de provincie.

De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. De provincie wil daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

De provincie maakt onderscheid tussen het buitengebied en stedelijke gebied. In voorliggend geval zijn de beleidskeuzen voor het buitengebied van belang.

Buitengebied

De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil de provincie het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het

buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het voornemen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de provincie Groningen, aangezien het leegstand voorkomt. Er vinden feitelijk geen wijzigingen plaats, er is daarmee sprake van zuinig ruimtegebruik. De bedrijfswoning krijgt een passende functie, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden op het perceel. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Groningen.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen ontwikkeling zijn artikel 3.7, artikel 3.16, artikel 3.17, artikel 3.88, artikel 3.95, artikel 3.97 en artikel 3.127. De toetsing is per artikel cursief aangegeven.

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 3.7 Instructieregel inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied

Een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied en voorziet in wijziging van de functies of van de regels voor het gebruik van de grond biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en gevolgen voor de fysieke leefomgeving inzicht in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling in de directe en in de ruimere omgeving;
- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden als gevolg van de ontwikkeling te salderen of compenseren; en
- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden feitelijk geen wijzigingen plaats en er is ook geen sprake van sloop- en/of bouwwerkzaamheden. De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse worden niet aangetast. In de hiernavolgende hoofdstukken wordt tevens aangetoond dat het voornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving van het plangebied.

Artikel 3.16 Instructieregel gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:

- a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
- c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;
- d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
- e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.

2. De regels, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

In voorliggend geval wordt de functie 'wonen' mogelijk gemaakt in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Het plangebied heeft momenteel een bedrijfsfunctie, echter vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Daarom is het wenselijk om de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. De huidige bedrijfswoning krijgt de functie 'wonen'. Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf. Het voornemen gaat namelijk slechts uit van de functiewijziging. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Bedrijfsactiviteiten worden alleen toegestaan wanneer deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit is vastgelegd in artikel 7.3. In artikel 14.2 is opgenomen dat opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen niet is toegestaan. Detailhandel is slechts toegestaan als nevenactiviteit voorzover de verkoop van producten een relatie heeft met de aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan artikel 3.16 van de omgevingsverordening provincie Groningen.

Artikel 3.17 Instructieregel bouwactiviteiten vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor zover het gaat over:
 - a. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van vrijgekomen gebouwen met niet meer dan 20%;
 - b. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van vrijgekomen gebouwen met meer dan 20%;
 - c. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe gebouwen anders dan vervangende nieuwbouw met niet meer dan 20%; of
 - d. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe gebouwen anders dan vervangende nieuwbouw met meer dan 20%.
2. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in het eerste lid, slechts kan worden verleend als de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
3. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in:
 - a. het eerste lid, aanhef en onder b, slechts kan worden verleend met toepassing van de maatwerkmethode; en
 - b. het eerste lid, aanhef en onder d, slechts kan worden verleend met toepassing van de maatwerkmethode onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt de functiewijziging naar 'wonen' mogelijk. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd. Het voornemen voldoet aan artikel 3.17 van de omgevingsverordening provincie Groningen.

Artikel 3.88 Aanwijzing en instructieregel essen

2. Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over essen regels:
 - a. gericht op de bescherming van het reliëf van essen voor zover de Erfgoedwet niet in bescherming voorziet;
 - b. gericht op de bescherming van de landschappelijke openheid van essen; en
 - c. die nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden verbieden.

In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen die zien op de bescherming van bovengenoemde waarden, namelijk artikel 10 Waarde – Landschap.

Artikel 3.95 Aanwijzing en instructieregel besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde

2. Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over het besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde regels:

- a. gericht op bescherming van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen; en
- b. die het kappen of rooien van de houtwallen, houtsingels en meidoornhagen anders dan ten behoeve van normaal onderhoud verbieden.

In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen die zien op de bescherming van bovengenoemde waarden, namelijk artikel 10 Waarde – Landschap.

Artikel 3.97 Aanwijzing en instructieregel glaciale ruggen

2. Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over glaciale ruggen regels:

- a. gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale ruggen;
- b. over houtteelt en aanleg van bos en boomgaarden;
- c. die diepploegen verbieden;
- d. die het afgraven, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen zonder omgevingsvergunning verbieden; en
- e. die een beoordelingsregel voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder d, inhouden met de strekking dat een omgevingsvergunning alleen verleend wordt indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen die zien op de bescherming van bovengenoemde waarden, namelijk artikel 10 Waarde – Landschap.

Artikel 3.127 Instructieregel leefgebieden akkervogels

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden akkervogels, stelt regels waarmee wordt voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor akkervogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd.

In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen die zien op de bescherming van de landschappelijke openheid, namelijk artikel 11 Waarde – Landschappelijk waardevol open. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor er geen sprake is van verstoring van vogels of aantasting van het areaal.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Het regionaal en gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regionale woondeal en de woonvisie.

4.3.1 Regionale woondeal

4.3.1.1 Algemeen

In de regionale agenda Oost-Groningen (oktober 2021) wordt duidelijk benoemd wat de ambities zijn met betrekking tot wonen in de regio: in 2035 heeft Oost-Groningen een kwalitatieve, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad die is afgestemd op de veranderende

bevolkingssamenstelling. Doel is een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving en aantrekkelijke stads- en dorpscentra. Ieder die in Oost-Groningen wil (blijven) wonen, vindt een passende en betaalbare woning in een plezierige leefomgeving. Het voorzieningenniveau voldoet aan de behoefte van de inwoners en bezoekers, waarbij er verschil mag zijn tussen de diverse kernen, dorpen en kleine steden. Het gevarieerde landschap is een belangrijke drager van de woonomgeving en versterkt het woongenot. De volkshuisvestelijke opgave in Oost-Groningen is naast een kwantitatieve opgave vooral kwalitatief van aard. De bevolkingssamenstelling verandert en woonwensen veranderen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet goed op voorbereid. In het regionaal ambitiekader (2022-2025) is afgesproken dat de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod omhoog moeten.

4.3.1.2 Toetsing initiatief aan de Regionale woondeal

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De functiewijziging voorkomt leegstand en zorgt daarom voor een aantrekkelijke leefomgeving. Met de functiewijziging is planologisch gezien sprake van het toevoegen van een woning. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woningbouwopgave in de regio.

4.3.2 Woonvisie Stadskanaal 2020-2025

4.3.2.1 Algemeen

In de woonvisie wordt de koers voor de komende 5 jaren uiteengezet met een doorkijk naar de komende 10 jaren. Doel van de woonvisie is om de actuele situatie op de woningmarkt te schetsen samen met de belangrijkste trends en ontwikkelingen en maatregelen voor te stellen om bij te dragen aan een beter woonmilieu in de gemeente en het verbeteren van de woonomgeving. Met het woonmilieu wordt hier zowel de kwaliteit van de woning, diversiteit in woningaanbod en de woonomgeving bedoeld. De gemeente wil voldoende kwalitatieve huisvesting blijven bieden voor de verschillende doelgroepen en een prettige woongemeente zijn voor haar inwoners. Of zoals in het bestuursakkoord staat "Kwaliteit in wonen en leven. Een gemeente waar iedereen, van jong tot oud, zich op zijn plek voelt".

4.3.2.2 Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit het hele gebied buiten de kernen. De strategie voor het buitengebied is gericht op het in stand houden van de bestaande bebouwing. Daar waar een woning wegvalt hoeft hier niet per se een her invulling voor te komen, verdunning is mogelijk. De gemeente ziet geen ruimte voor toevoegingen in het buitengebied.

4.3.2.3 Toetsing initiatief aan de Woonvisie

Voorliggend initiatief gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied. Hierbij is sprake van een concrete behoefte. De functiewijziging voorkomt leegstand. Hiermee draagt het voornemen bij aan een vitaal buitengebied en een goede ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

5.1.2 Situatie plangebied

Dit project gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Gelet op de kenmerken van dit project en de plaats van het project zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. Uit hoofdstuk 6 tot en met hoofdstuk 10 van deze motivering is dit ook gebleken.

5.1.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch gezien één woning toegevoegd. Voor woningen geldt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de realisatie van twaalf woningen of meer (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

5.3 Duurzaamheid

5.3.1 Algemeen

Door klimaatverandering zal de zeespiegel stijgen. Hoosbuien en langere perioden van droogte kunnen zorgen voor gevaarlijke situaties en overlast. Het is daarom van belang dat de effecten die door klimaatverandering kunnen optreden bij een ruimtelijke ontwikkeling in het proces wordt meegewogen, zodat in een vroeg stadium maatregelen kunnen worden getroffen om veiligheid te borgen en schade te beperken.

Klimaatadaptatie heeft betrekking op klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de openbare ruimte. Klimaatverandering kan leiden tot schade en slachtoffers, met als uiteindelijk gevolg verslechtering van de economische concurrentiepositie. Voorbeelden hiervan zijn overstromingen en wateroverlast door extreme buien, hittestress, droogte en andere weersomstandigheden (bijvoorbeeld harde wind, toename blikseminslag).

5.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en er is geen sprake van een toename van verharding. Het voornemen heeft daarom geen invloed op de aspecten wateroverlast, hittestress en droogte.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Uitgangspunten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Tabel met uitgangspunten

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Koop, huis, vrijstaand	2,4	8,2

Parkeerbehoefte

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein van de woning is in de huidige situatie voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

De verkeersgeneratie bedraagt afgerond 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen van de huidige bedrijfswoning komen te vervallen. Daarom is per saldo weinig tot geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie zal net als in de huidige situatie worden ontsloten via de Holte. Deze weg heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen op een veilige manier te verwerken. Bovendien neemt de verkeersgeneratie die er planologisch mogelijk is af, aangezien er een bedrijfsfunctie wordt verwijderd.

5.4.2 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

5.5.1 Gebiedsbescherming

5.5.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

5.5.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.5.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lieftingsbroek' ligt op circa 6,8 kilometer afstand van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel de functiewijziging van bestaande bebouwing en daarmee vinden er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Gelet op de ontwikkeling in relatie tot de afstand tot Natura 2000-gebied is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Ook een toename van stikstofdepositie is uit te sluiten, aangezien de ontwikkeling enkel uitgaat van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

NNN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 360 meter van het NNN. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.5.2 Soortenbescherming

5.5.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.5.2.2 Situatie plangebied

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van de functiewijziging van bestaande bebouwing en er dus geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden, leidt dit niet tot nadelige gevolgen voor flora en fauna.

5.5.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

5.6.2 Situatie plangebied

Het voornemen is om de bestaande woning met bedrijfsfunctie te wijzigen naar een reguliere woning. Planologisch gezien wordt er daarmee een woning toegevoegd. De feitelijke situatie blijft echter gelijk. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Bovendien zijn in de vorige paragraaf voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden. Dit plan draagt dus niet bij aan de luchtverontreiniging. Ook is er geen sprake van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Lichthinder

5.7.1 Algemeen

Blootstelling aan kunstmatige verlichting heeft tijdens de nachtperiode negatieve gevolgen voor mens en dier. Waar het bij dieren leidt tot een verstoring van de oriëntatie en het bioritme, heeft het bij mensen vooral invloed op de kwaliteit van de nachtrust. Lichthinder dient te worden voorkomen en als dat echt niet mogelijk is wordt het tot een aanvaardbaar niveau beperkt. Ook dient de verlichting van gebouwen en van open terrein(en) van de inrichting, inclusief de verlichting ten behoeve van reclamadoeleinden, zodanig uitgevoerd te worden dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen van woon- of slaapvertrekken, in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.

5.7.2 Conclusie

De voorgenen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarmee is geen sprake van een toename van licht. Het aspect lichthinder vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenen ontwikkeling.

5.8 Geluid

5.8.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8.2 Situatie plangebied

Deze ontwikkeling gaat uit van een wijziging van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie. Hiermee wordt er een geluidbelastende activiteit planologisch verwijderd. Dit heeft een positief effect op eventuele geluidhinder op de naastgelegen woningen. Daarnaast is er sprake van de toevoeging van een geluidgevoelig gebouw, namelijk een reguliere woning. Geluidgevoelige gebouwen dienen te worden beschermd tegen geluidhinder afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen en omliggende bedrijvigheid. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Railverkeerslawaaai

In de directe omgeving is geen spoorweg aanwezig. Er is geen sprake van geluidhinder afkomstig van spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

Een onderzoek naar wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk. Het project ziet niet op (het toevoegen van) een geluidsgevoelig object, aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning.

Industrielawaaai

Geluidhinder afkomstig van gezoneerde industrieterreinen is niet aan de orde.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich geen bedrijvigheid die voor geluidhinder zal zorgen. Vanwege de afwezigheid van bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied, levert de voorgenomen ontwikkeling ook geen belemmeringen op voor de bedrijvigheid van derden.

5.8.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

5.9 Geur

5.9.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

5.9.2 Situatie plangebied

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Een woning is een geurgevoelig gebouw. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf dat voor geurhinder kan zorgen ligt op ruim 800 meter afstand van het plangebied. Dit betreft de veehouderij aan de Streekweg 4 in Onstwedde. Hiervoor geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. Andere veehouderijen liggen op grotere afstand. De agrarische bedrijven liggen daarmee op voldoende afstand van het plangebied. Daarom wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van geurhinder. Omgekeerd gezien worden de agrarische bedrijven niet belemmerd door dit plan.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.10 Omgevingsveiligheid

5.10.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);

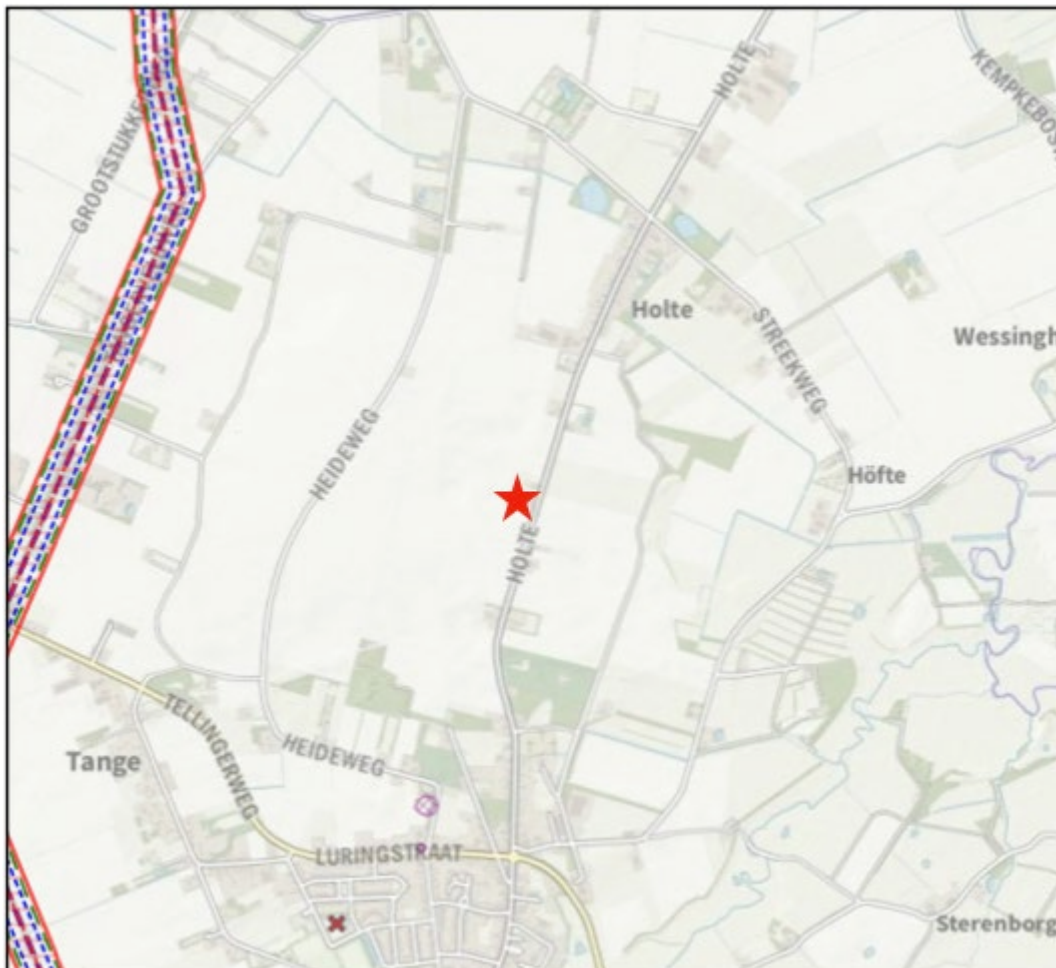
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

5.10.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: ev-signaleringskaart.nl)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's.

5.10.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's. Met de voorgenumen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

5.11 Trillingen

5.11.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.11.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 10 kilometer afstand van het plangebied. Trillingshinder vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenumen ontwikkeling.

5.11.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

5.12.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

5.12.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden. Voor bouwwerken die de bodem dieper dan 0,4 meter verstoren geldt een onderzoekspllicht.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden feitelijk geen wijzigingen plaats. Daarmee is geen sprake van aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Ook vinden er geen bodemingrepen plaats, de bodem wordt niet verstoord. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.13 Bodem

5.13.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.13.2 Situatie plangebied

In het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de grond geschikt is voor wonen. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. In bijlage 1 is het volledige onderzoek opgenomen.

Verkennd asbestonderzoek NEN 5707 en NEN 5897

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 en RE2 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, licht verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

Echter de geconstateerde verhoogde asbestconcentraties liggen ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie met verdachte deellocaties", grotendeels juist is. Er zijn immers op de locaties enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothesen, met uitzondering van de gestelde hypothese voor de brandplek, worden gehandhaafd.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen transactie van het onroerend goed, noch voor een eventuele toekomstige afgifte van een bouwvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties en eventuele bestemmingswijziging.

Gezien het feit dat de activiteiten op het perceel zijn gestart rond 1935 wordt verwacht dat de licht verhoogde gehalten, in de bodem ter plaatse van het perceel, zijn veroorzaakt voor 1987. Een exacte datum van veroorzaking is niet aan te geven. Tevens is er in het verleden geen bodemonderzoek op het perceel uitgevoerd waarbij de nulsituatie kwaliteit van het perceel is vastgelegd. Hierdoor is de zorgplicht niet van toepassing.

Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de locaties waar eventueel calamiteiten hebben plaatsgevonden en de locatie van de voormalige ondergrondse HBO-tank, ten tijde van het onderhavig onderzoek, niet bekend zijn en derhalve niet specifiek zijn onderzocht. In onderhavig onderzoek is hier rekening mee gehouden en is de intensiteit van het aantal boringen en analyses, ten opzichte van de norm, verhoogd. Echter zijn op basis van zintuiglijke waarnemingen en analytisch geen afwijkingen aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op een (olie)verontreiniging. Hierdoor is het perceel voldoende onderzocht.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbepalingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.14 Water

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

5.14.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze

(deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.14.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.14.3 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.14.4 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

In voorliggend geval is gebruik gemaakt van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'geen belang' procedure van toepassing is. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

5.14.5 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd

5.15 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

5.15.1 Algemeen

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De

landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' is in paragraaf 5 behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

5.15.2 Situatie plangebied

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling enkel uitgaat van de functiewijziging van bestaande bebouwing, heeft dit geen invloed op landschappelijke en stedenbouwkundige waarden ter plaatse van het plangebied.

5.16 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is geen sprake van belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen.

5.17 Milieuzonering

De systematiek uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

Voor deze onderbouwing wordt de systematiek van de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' aangehouden. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Situatie projectgebied

Aan de hand van bovenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Het projectgebied ligt in het buitengebied. Daarom wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

Externe werking

Bij externe werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Een woning is geen milieubelastende functie. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden dus niet aangetast.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Een woning is een milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

HOOFDSTUK 6 JURIDISCH SYSTEEM

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

6.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie op de locatie Holte 7 te Onstwedde die is voorzien van de functie 'wonen' in de verbeelding behorende bij dit plan en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage [22b] gelezen worden.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

6.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 1 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid en voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan Holte 7.
2. De regels in hoofdstuk 22 blijven van toepassing en zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan Stadskanaal gaan de regels uit hoofdstuk 22 voor.
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan Holte 7 zijn van toepassing op de locatie Onstwedde, Holte 7, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.TAMOP2402-vs01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 5 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 12): Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (artikel 13): Dit artikel bevat de mogelijkheid voor burgemeesters en wethouders om maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van gebouwen.
- Algemene gebruiksregels (artikel 14): Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.
- Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten (artikel 15): In dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen.
- Regels met betrekking tot bomen (artikel 16): In dit artikel worden regels gesteld voor het vellen van houtopstanden.
- Regels met betrekking tot reclame-uitingen (artikel 17): In dit artikel worden regels gesteld met betrekking tot reclame-uitingen.

- Regels met betrekking tot het aanleggen of veranderen van een uitweg (artikel 18): In dit artikel worden regels gesteld met betrekking tot het aanleggen of veranderen van een uitweg.
- Regels met betrekking tot het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg (artikel 19): In dit artikel worden regels gesteld met betrekking tot het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg.
- Welstandsregels (artikel 20): In dit artikel wordt aangegeven welke welstandscriteria gelden voor het plangebied.
- Regels met betrekking tot parkeren (artikel 21): In dit artikel zijn de parkeernormen opgenomen waaraan plannen dienen te voldoen.

6.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 6 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Wonen (Artikel 7)

De functie 'Wonen' is van toepassing op het gehele plangebied. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen. De regels zijn grotendeels hetzelfde gebleven zoals deze voorheen golden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal".

Wonen – Landelijk gebied bouwen (Artikel 8)

De functie 'Wonen – Landelijk gebied bouwen' is van toepassing op het gehele plangebied. In dit artikel worden de regels voor bouwwerken binnen de functie wonen beschreven. De voor 'Wonen – Landelijk gebied bouwen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen. De regels zijn grotendeels hetzelfde gebleven zoals deze voorheen golden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal".

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 9)

Op vrijwel het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing. De regels binnen de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn gesteld met het oog op het behoud van archeologische (verwachtings)waarden. De regels voor 'Waarde – Archeologie 1' zijn overgenomen uit het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Waarde – Landschap (Artikel 10)

Op het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'Waarde – Landschap' van toepassing. De regels binnen de voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn gesteld met het oog op de opbouw, het behoud en het herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zijn overgenomen uit het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Waarde – Landschappelijk waardevol open (Artikel 11)

Op het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'Waarde – Landschappelijk waardevol open' van toepassing. Deze is overgenomen uit het "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal" uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De regels zien op de bescherming van het open karakter van het landschap.

HOOFDSTUK 7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

7.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.3 Nadeelcompensatieovereenkomst

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 8 OVERGANGSRECHT EN INWERKINGTREDING

8.1 Overgangsrecht

In dit TAM-omgevingsplan is overgangsrecht van toepassing. Dit overgangsrecht is opgenomen in artikel 22 van de regels. Er is overgangsrecht van toepassing met betrekking tot bouwwerken en overgangsrecht met betrekking tot gebruik.

8.2 Inwerkingtreding

Ten aanzien van het bouwen is geregeld dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, toegestaan is. Dit is onder de volgende voorwaarden toegestaan, waarbij de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. het bouwwerk mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. het bouwwerk mag na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bovenstaande, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. Deze regel geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of die beheersverordening.

Ten aanzien van het gebruik is aangegeven dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Het is echter verboden het met het TAM-plan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Wanneer het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Deze regel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of die beheersverordening.

HOOFDSTUK 9 PROCEDURE EN ZIENSWIJZEN

9.1 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De Veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven dat er voor de veiligheidsregio geen belangen spelen. Dit geldt tevens voor de Gasunie. De opmerkingen van de provincie Groningen zijn verwerkt in het plan.

9.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT