

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Westerkwartier

Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 2 oktober 2024

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

MEDENERWEG 5, DEN HAM

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Westerkwartier

Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 2 oktober 2024

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MEDENERWEG 5, DEN HAM

Opdrachtnemer

Bureau voor Planvorming & Advies BV | Zwolle

Opgesteld door
Datum

5.1.2e
augustus 2024

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied.....	5
2.1 Ligging.....	5
2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving.....	5
2.3 Geldende planologische situatie	7
2.4 Toets aan het bestemmingsplan	8
3. Beschrijving van het initiatief.....	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Toelichting op het plan.....	9
3.3 Verschijningsvorm	11
3.4 Welstand	13
3.5 Conclusie	14
4. Beleidskader.....	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020).....	15
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.2.3 Conclusie	16
4.3 Provinciaal beleid	16
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen	16
4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen (2022)	16
4.3.3 Conclusie	17
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Woonvisie 2020 -2025.....	17
4.4.2 Welstand	18
4.4.3 Conclusie	18
4.5 Conclusie	18
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten .	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	19
5.2.1 Archeologie.....	19

5.2.3 Monumentenzorg.....	19
5.3 Flora en fauna.....	20
5.4 Bodem	23
5.5 Geluid	25
5.6 Water	25
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.8 Externe veiligheid	26
5.9 Luchtkwaliteit	27
5.10 Parkeren	28
5.11 Conclusie	28
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Algemeen.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	29
Bijlagen.....	30
Bijlage 1. Ecologische quickscan.....	30
Bijlage 2. Ecologisch vervolgonderzoek.....	30
Bijlage 3. Ecologisch werkprotocol.....	30
Bijlage 4. Ontheffing.....	30
Bijlage 5. Stikstofonderzoek	30
Bijlage 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek	30
Bijlage 7. Digitale watertoets	30

Zaaknummer: 20200467
Datum besluit: 2 oktober 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan ligt voor om de bestaande boerderij aan de Medenerweg 5 in Den Ham (Zuidhorn, gemeente westerkwartier) te verbouwen en in gebruik te nemen als reguliere woning. Op basis van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is op het perceel alleen wonen ten dienste van de agrarische bestemming (in een bedrijfswoning) toegestaan. Omdat het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken, is sprake van strijdig gebruik.

Om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere woning, moet worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Dat kan op basis van artikel 2.12 lid 1 onder 3 sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij de aanvraag Omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgenomen te worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Er ligt een concreet voornemen om binnen een redelijke termijn het onderliggende bestemmingsplan (omgevingsplan) te wijzigingen naar de bestemming 'wonen'. Door middel van onderhavige omgevingsvergunning wordt hierop vooruit gelopen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Daarnaast wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2.1 Ligging

Het plangebied ligt in het dorp Den Ham. Den Ham is een wegdorp met lintbebouwing in de gemeente Westerkwartier in de provincie Groningen. Het dorp ligt aan de weg van Aduard naar Saaksum. Het plangebied, gelegen aan de Medenerweg 5, ligt op afstand van deze doorgaande weg, ten noorden van het Van Starckenborgkanaal en het dorp Aduard. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



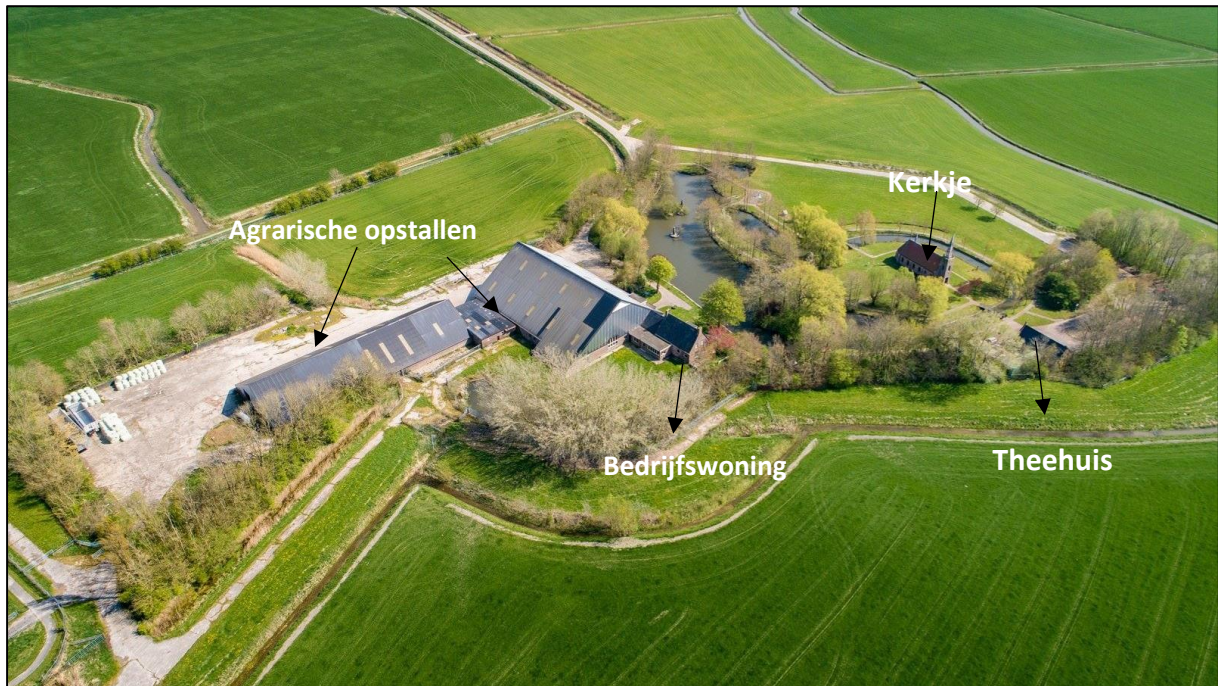
Figuur 1. Ligging plangebied.

2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden en verspreide erven. Ook het plangebied heeft lange tijd gefunctioneerd als agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt.

Binnen het plangebied bevindt zich een agrarische bedrijfswoning met daaraan vast een groot bijgebouw. Deze gebouwen grenzen aan een grote vijverpartij. Achter op het erf bevindt zich nog een voormalige agrarische schuur. Op korte afstand van deze voormalige agrarische opstallen bevinden

Zaaknummer: 2024004609, het Kerkje van Harkema, en een theehuis. Op de volgende afbeelding is de bestaande
Datum besluit: 21 oktober 2024
situatie weergegeven.



Figuur 2. Bestaande situatie op en rondom het plangebied.

Voorliggend plan heeft betrekking op de wijziging van de functie van de bestaande bedrijfswoning en (een deel van) het aanpandige bedrijfsgebouw. Deze beide gebouwen zijn op de volgende afbeelding weergegeven.



Figuur 3. Bestaande bedrijfswoning met aanpandige bedrijfsbebouwing.

2.3 Gebonden planologische situatie

Zaaknummer: 2024-00607
Datum besluit: 2 oktober 2024

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende tijdelijke omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen) relevant:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn' (2012)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn (herziening)' (2019)
- Parapluplan parkeren Westerkwartier (2023)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn' (2012)

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn' weergegeven, met daarin globaal aangegeven het plangebied.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn'.

Op basis van het bestemming 'Buitengebied Zuidhorn' kent de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en daarbij aanduidingen opnemen, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering.

Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Westerkwartier (ontwerp, 2023-12-15)

Eind 2023 heeft een herziening van de bestemmingsplannen buitengebied van de gemeente Westerkwartier ter inzage gelegen. In het plan zijn alle regels uit de verschillende plannen van de voormalige gemeenten (waaronder Zuidhorn) geüniformeerd.

Zaaknummer: 2024004809
Datum besluit: 2024-04-24

Het plan voldoet aan de in artikel 5.8.2 opgenomen voorwaarden van 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Westerkwartier' voor wijziging naar de bestemming 'wonen'. Voldaan wordt de volgende voor dit plan relevante voorwaarden:

- de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend:

in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte;

- mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn (herziening)' (2019)

In 2019 heeft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied plaatsgevonden. Op basis van die herziening heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' prevaleert.

Parapluplan parkeren Westerkwartier (2023)

Via dit paraplubestemmingsplan is gemeente breed het beleid met betrekking tot parkeernormen en het laden en lossen is geregeld. Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het laten doorwerken van de actuele gemeentelijke parkeernormen en het laden en lossen voor zover deze nog niet zijn opgenomen in vigerende bestemmingsplannen.

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het gewijzigd gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar wonen. Ook een deel van het aanpandige bijgebouw wordt getransformeerd en onderdeel van de woning. Het gebruik van zowel een (deel van) een bedrijfsgebouw als van een bedrijfswoning voor regulier wonen, is strijdig met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Met voorliggend plan wordt de bestemming van het perceel niet gewijzigd naar 'wonen', maar wordt het gebruik van de gronden, in lijn met de wijzigingsbevoegdheid, wel gewijzigd naar 'wonen'.

Zaaknummer: 202404607

Datum besluit: 2 oktober 2024

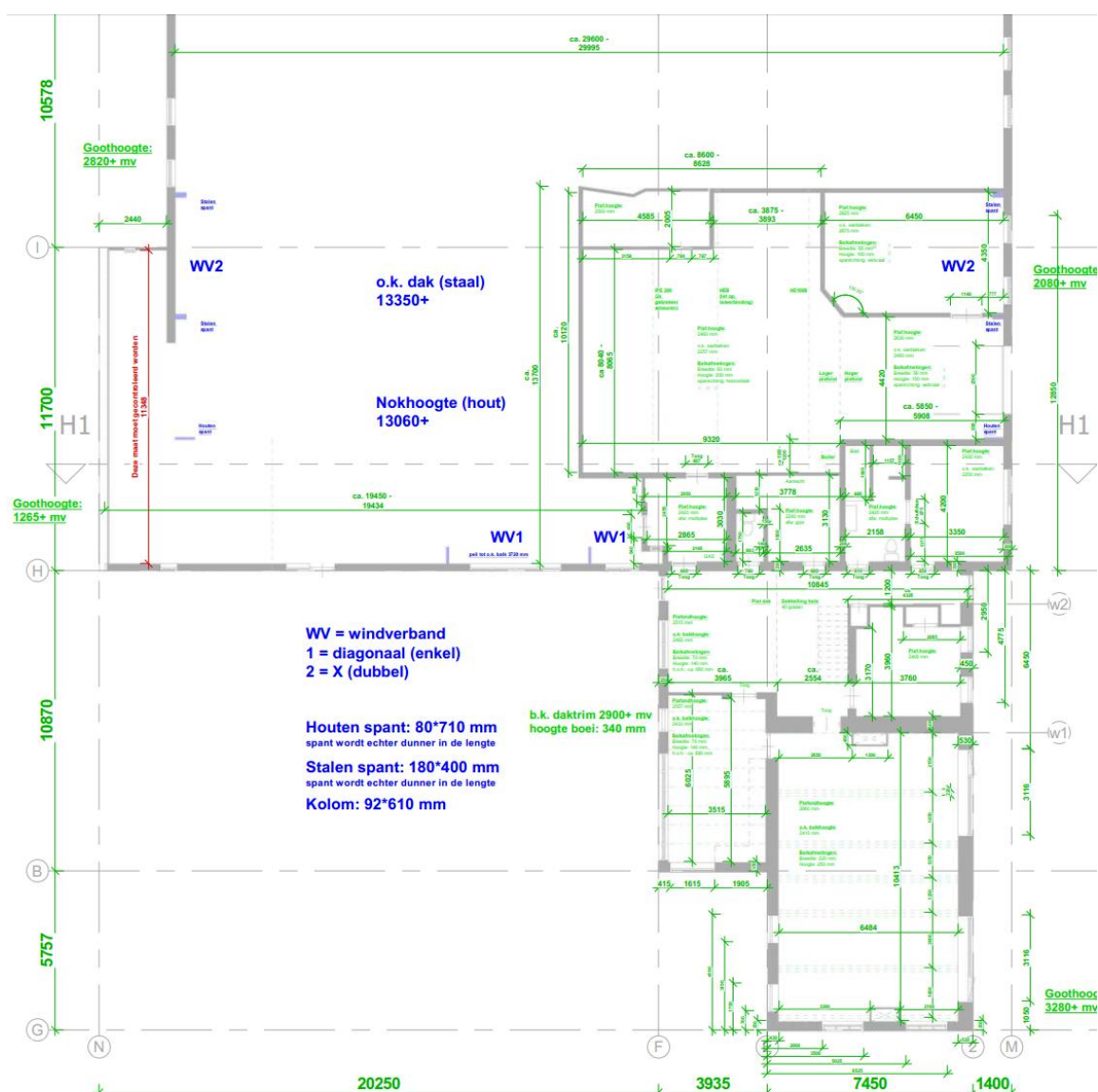
3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Algemeen

Het plan voorziet in de verbouw van een deel van bestaande (voormalige) agrarische opstallen en de bedrijfswoning op het perceel ten behoeve van het gebruik als reguliere woning. In dit hoofdstuk wordt het plan nader onderbouwd.

3.2 Toelichting op het plan

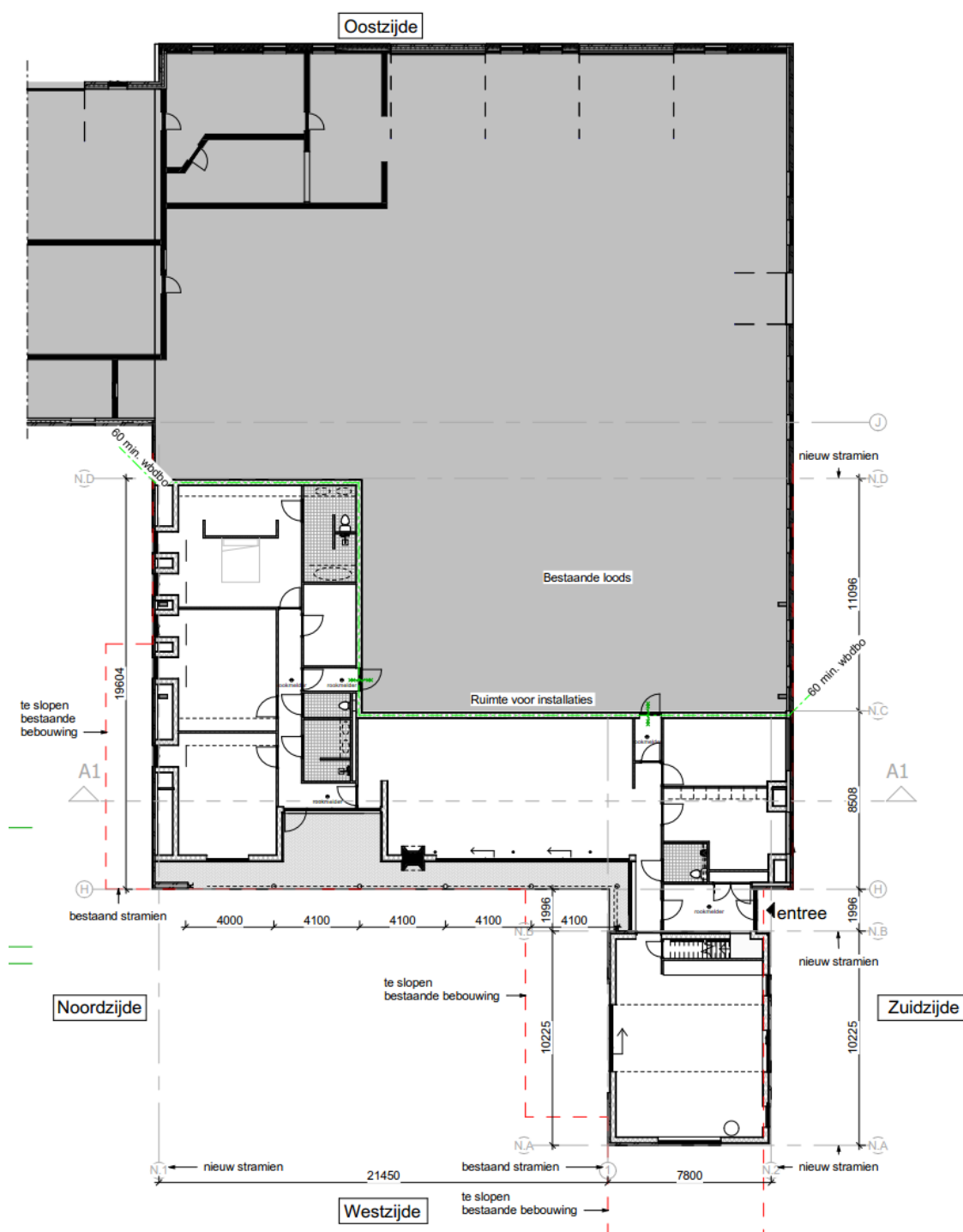
In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning en een aanpandig (voormalig) agrarisch bijgebouw. Het perceel en daarmee ook de gebouwen hebben haar agrarische functie verloren. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe functie voor het perceel en de bestaande opstallen. Die functie is gevonden in de vorm van 'wonen'. Uitgangspunt daarbij is om de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te benutten maar ook deels te slopen. Op de volgende afbeeldingen is de bestaande situatie weergegeven. Als onderdeel van de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag is de bestaande situatie gedetailleerd weergegeven.



Figuur 5. Bestaande situatie

Zaaknummer: 2024004067
Datum besluit: 20 augustus 2024

De bestaande bedrijfswoning is gedateerd en relatief klein. Het aanpandige bedrijfsgebouw is in haar omvang en karakter van de woonfunctie niet volledig nodig in de vorm van een bijgebouw. Daarom zijn plannen ontwikkeld om de bestaande woning te moderniseren en de aanpandige schuur voor een deel toe te voegen aan de woning. Hiermee wordt de woning vergroot en een deel van het bijgebouw beter benut. Ook wordt een deel van de bebouwing gesloopt. Op de volgende afbeelding is de nieuwe situatie afgezet tegen de oude situatie. Ook is aangegeven welk deel wordt gesloopt. Voor een gedetailleerde weergave van de nieuwe situatie wordt verwezen naar de bouwkundige tekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag.



Figuur 6. Nieuwe situatie

Zaaknummer: 2024-004609
Datum besluit: 20 oktober 2024

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning die grenst en uitkijkt over een tuin. Dit blijft zo. Oriëntatie vanuit de woning (ook vanuit het 'nieuwe' deel (in de schuur)) is richting de bestaande tuin. Landschappelijk verandert er aan deze zijde van de woning niets. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf.

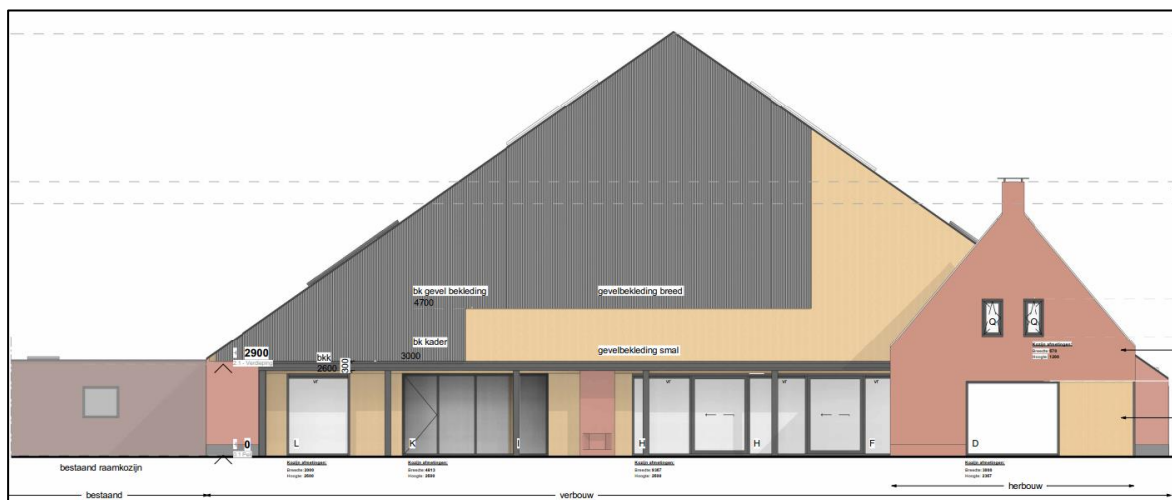
3.3 Verschijningsvorm

In de bestaande situatie is sprake van een duidelijk ruimtelijk en functioneel onderscheid van de woning en de schuur. De schuur heeft een gesloten karakter en de woning is daar 'aangeplakt'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



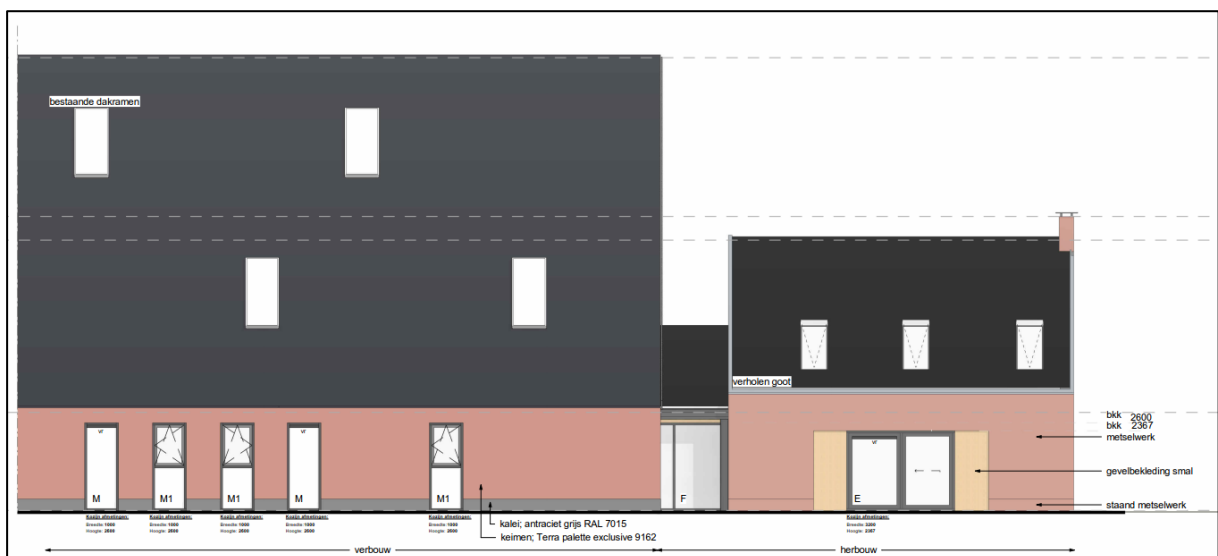
Figuur 7. Bestaande situatie woning en bijgebouw.

In de nieuwe situatie krijgt het bijgebouw gedeeltelijk een woonfunctie, gelijk aan de bestaande bedrijfswoning. Dit vraagt om aanpassingen in de gevel/romp van het bijgebouw. Het gebouw krijgt een meer open karakter, georiënteerd op de tuin. De uitstulping tussen de woning en het bijgebouw vormt de ruimtelijke en functionele schakel tussen beide bouwdelen. Dit wordt benadrukt door veel glas toe te passen en hout door te trekken van de schuur naar de woning. Op de volgende afbeeldingen zijn impressie van de nieuwe gevel en binnenin de woning weergegeven.





Figuur 8. Aanzicht nieuwe gevel.



Figuur 7. Aanzicht noordgevel (linker gevel).



Figuur 9. Aanzicht zuidgevel (rechter gevel).

Voor een gedetailleerd beeld van de nieuwe situatie wordt verwezen naar de bouwkundige tekeningen
Zaaknummer: 202406807
Datum besluit: 20 oktober 2024

3.4 Welstand

De gemeente Westerkwartier beschikt over welstandsbeleid. Voor het plangebied is de 'Welstandsnota Zuidhorn' van toepassing. Binnen deze welstandsnota ligt het plangebied in het deelgebied 'Het Buitengebied – Wierdenlandschap'. In de welstandsnota is over dit gebied het volgende opgenomen:

In het noordoosten van de gemeente en rond Aduard ligt het wierdenlandschap. Het merendeel van het landschap heeft een agrarische functie, met naar verhouding veel weideland. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is nauw verbonden met haar voormalige ligging aan open zee. Het water, de eilanden en de kwelderwallen vormen de basis voor het landschap en de plaats en de aard van de nederzettingen. De ontstaansgeschiedenis van dit (cultuur)landschap, de ontginning van de voormalige kwelders door bedijking, het graven van kavelsloten, vaarten en diepen is ook nu nog op vele plaatsen afleesbaar.

Karakteristiek voor het wierdenlandschap is de openheid in combinatie met wierden(dorpen) met waardevolle boerderij- en dorpssilhouetten. De vrij schaarse bebouwing in het buitengebied wordt ontsloten door een aantal van noord naar zuid lopende wegen. In de gebieden tussen deze wegen is nauwelijks bebouwing aanwezig.

De boerderijen in het gebied staan aan de weg of vrij in het veld, op- of nabij een (voormalige) huiswierde. De plaatsing volgt het veelal onregelmatige landschapspatroon. Kleinschaliger (arbeiders)woningen staan aan een doorgaande weg, meestal dicht op de weg. Door de koppeling tussen de bebouwing en de landschappelijke patronen draagt de bebouwing in het wierdenlandschap in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke inrichting en uitstraling van het gebied.

Voor het plangebied gelden de volgende welstandscriteria:

Plaatsing

- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen concentreren op het erf
- plaatsing in principe relateren aan bestaande verkavelingsrichting
- houd afstand tot waardevolle landschapsstructuren en elementen zoals beplanting
- handhaven bestaande doorzichten waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, handhaven

Hoofdvorm

- één tot twee lagen met kap
- er dient afstemming met de kapvorm en helling van de bestaande bebouwing te worden nagestreefd

Aanzichten

- wijzigingen dienen het karakter van het hoofdgebouw en de architectuur te respecteren
- gevels van woningen dienen een open karakter te hebben en zijn verticaal geleed

Opmaak
Zaaknummer: 2024-04607
Datum besluit: 2 oktober 2024

- gebruik gebiedseigen materialen; dakpannen, metselwerk (helderrood tot donkere aardtinten), en bij voorkeur hout voor gevels
- houtwerk dient onbehandeld natuurlijk vergrijzend of geschilderd te zijn
- bij bedrijfsgebouwen en bijgebouwen is geprofileerd plaatmateriaal als gevel- en dakbekleding toegestaan
- daken en gevels van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen uitvoeren in gedempte donkere kleuren
- mestsilo's in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur, onbehandeld beton is niet toegestaan

Vertaling naar het plan

Bij het uitwerken van het plan is rekening gehouden met voorgaande criteria. Er is sprake van bestaande bebouwing, dus daar is op voortgeborduurd. Landschappelijke structuren worden niet aangetast, omdat geen extra bebouwing wordt toegevoegd. De bestaande kapconstructie wordt gerespecteerd. Wat betreft kleur en materiaalgebruik (hout) wordt aangesloten bij de geldende welstandscriteria.

In het kader van het vooroverleg omgevingsvergunning is het plan ter advisering voorgelegd aan de Welstandszorg Libau te Groningen. Het plan is daarbij getoetst aan de 'Welstandsnota Zuidhorn', deelgebied 'Het Buitengebied – Wierdenlandschap'. Libau heeft positief over het plan geadviseerd.

3.5 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in het gewijzigd gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning en een deel van een bestaand (aanpandig) bijgebouw. Ook vinden bouwkundige ingrepen plaats. Waar nu sprake is van agrarisch gebruik, wordt in de nieuwe situatie reguliere bewoning toegestaan en worden agrarische activiteiten gestaakt. Het plan is onderdeel van c.q. loopt vooruit op een groter plan waarbinnen de functieverandering planologisch wordt vastgelegd.

De gebouwen worden ruimtelijk aan elkaar gekoppeld om een ruime woning te realiseren. De manier waarop dat gebeurt is afgestemd op de (gebiedseigen) kenmerken die zijn opgenomen in de welstandsnota. Libau heeft een positief advies gegeven over de plannen. Het plan is zowel ruimtelijk als functioneel uitvoerbaar.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in het gewijzigd gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er is geen sprake van een grootschalig nationaal belang. Wel sluit het plan aan op de doelstellingen uit de NOVI. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze doelstelling

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 1 woning, geen sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met geldend Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil uitvoeren in de fysieke leefomgeving. In het document staat provinciaal omgevingsbeleid wat betrekking heeft op het milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat (woningvoorraad)

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

In voorliggend plan wordt een bestaande bedrijfswoning geschikt gemaakt voor reguliere bewoning. Hiermee wordt op beperkte schaal leegstand voorkomen.

4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen (2022)

In de provinciale omgevingsverordening zijn regels vastgelegd om het ruimtelijk beleid van de provincie te waarborgen.

Op voorliggend plan is artikel 2.13.2 van toepassing. In dit artikel is opgenomen dat vrijkomende gebouwen in het buitengebied benut kan worden voor de functie wonen, mits dat gebeurt op basis van geldend woonbeleid en als er geen sprake is van een aantasting van de landschappelijke

Zaaknummer: 2024094607
Datum besluit: 20 oktober 2024

kwaliteiten van de omgeving. Ten aanzien van dat laatste punt geldt dat bestaande bebouwing wordt
beïnvloed heeft op de landschappelijke kenmerken van het gebied.

Ten aanzien van het eerste punt geldt dat artikel 2.15.1 van toepassing is. Hierin staat dat gemeenten in regionaal verband woningbouwbeleid moeten opstellen. Daar is sprake van en hieruit blijkt dat behoefte bestaat aan woningen in de gemeente en in de regio. Hierover meer in de volgende paragraaf (gemeentelijk beleid). Tevens is in artikel 2.15.1 opgenomen dat functiewijziging van een bedrijfswoning in het buitengebied in een reguliere woning geen kwantitatieve gevolgen heeft. Kortom, per saldo neemt het aantal woningen niet toe.

Verder is artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening van toepassing. Artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe een ontwikkeling zich verhoudt tot stilte en duisternis.

Er is hier sprake van een gering bouwplan met een geringe uitstoot van licht en geluid. Ten aanzien van licht geldt dat er enkele kleine ramen zijn waardoor licht komt maar er is geen sprake van bijvoorbeeld lichtmasten die lichthinder veroorzaken. Daarom is er geen sprake van een significant negatief effect ten gevolge van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie treedt ook geen verslechtering op.

Datzelfde geldt voor geluid. Waar sprake is van een bedrijfswoning, wordt ion de nieuwe situatie sprake van een reguliere woning. Geluidseffecten van een reguliere woning zijn niet intensiever dan van een bedrijfswoning (wellicht in combinatie met bedrijfsmatige activiteiten zelfs minder) waardoor het plan geen negatief effect heeft.

4.3.3 Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op provinciaal beleid. Het plan waarbij een functieverandering optreedt leidt niet tot aantastingen van landschappelijke waarden, heeft geen negatief effect in de vorm van licht- en geluidhinder.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie 2020 -2025

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De gemeente Westerkwartier moet in de periode 2020 t/m 2029 jaarlijks netto 175 à 250 woningen toevoegen om de vraag te kunnen bedienen.

De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. De locatie bevindt zich in het buitengebied. Over het buitengebied in is in de woonvisie de volgende ambitie opgenomen:

Ambitie 5: Open voor impulsen in het buitengebied. Naast onze dorpen kent het Westerkwartier een groot buitengebied. Inwoners waarderen de rust, ruimte en natuur van het buitengebied. We willen

dit behouden, maar ook ruimte bieden voor plannen die bijdragen aan een fijne leefomgeving of een
Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 2 oktober 2024
in lijn met de recreatie en toerisme.

- a) Bij vrijkomend agrarisch vastgoed kijken we hoe deze het beste invulling kan krijgen en voorkomen kan worden dat het pand verpaupert. Dit kan een andersoortige woonfunctie zijn, maar we staan ook open voor functieverandering, een sloopregeling of de ruimte-voor-ruimte regeling. We kijken in overleg met omwonenden en dichtbij liggende dorpen wat de beste invulling is.

Toets aan voorgenomen ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het toestaan van een woonfunctie op het perceel. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie 5, doelstelling a. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de gestelde kaders in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

4.4.2 Welstand

In paragraaf 3.4 is het plan reeds getoetst aan het geldende welstandsbeleid. Hieruit volgt dat het plan in lijn is met de gemeentelijke welstandsnota en dat Libau haar goedkeuring aan het plan heeft gegeven.

4.4.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met gemeentelijk beleid. Er is sprake van het herbestemmen van een bedrijfswoning in een reguliere woning. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleid om in het buitengebied een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een lokale woonwens.

4.5 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met Rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat plannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan niet in strijd mogen zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor voorliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het plangebied heeft op basis van het herziene bestemmingsplan Buitengebied (2019) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De voor ' Waarde - Archeologie 6 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming ' Waarde - Archeologie 6 ' prevaleert.

Op of in de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Het vereiste archeologische (voor)onderzoek is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 5000 m².

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van grondroerende werkzaamheden, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse
Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 2 oktober 2024

De bebouwing waar voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betrekking op heeft, heeft geen monumentale waarde. Ook ligt het plangebied niet binnen een gebied dat is aangewezen als beschermd of waardevol dorpsgezicht. Dat betekent niet dat geen rekening gehouden hoeft te worden met ter plaatse geldende waarden. Daarom is het plan getoetst aan het geldende welstandsbeleid. In paragraaf 3.4 is hier uitgebreid op ingegaan en wordt geconcludeerd dat het voorziene plan geen landschappelijke waarden aantast en in overeenstemming is met het geldende welstandsbeleid.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Flora

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer geen beschermde plantensoorten te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied. Deze worden op basis van de aanwezige biotoop ook niet verwacht. Aangetroffen plantensoorten betreffen niet-beschermde soorten zoals paardenbloem,

brandnetel, gewoon speenkruid en diverse grassoorten. Het nemen van vervolgstappen is voor flora
niet aan de orde.

Fauna

In onderstaande tabel is weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig
dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) of uitvoeren van broedvogelcheck.
	Jaarrond beschermd	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Voldoen aan zorgplicht
Vleer- muizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek vleermuizen
	Foerageergebied	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	-
	Vliegroutes	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	-

Figuur 10. Uitkomsten onderzoek.

Uit de ecologische quickscan volgt dat aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen
uitgevoerd moet worden. Als bijlage 2 zijn de resultaten van dit aanvullende onderzoek opgenomen.
Het resultaat van het vervolgonderzoek is als volgt.

Het aantal waargenomen gewone dwergvleermuizen bedraagt 14 tot 20 (schatting) voor de
kraamverblijfplaats, 1 voor de zomer- en paarverblijfplaats (waargenomen) en maximaal 5 tot 7 voor
het foerageergebied rond de boerderij. Het aantal waargenomen grootoorvleermuizen bedraagt 1
voor de zomerverblijfplaats en het foerageergebied rond de boerderij.

De beide soorten komen ook in de omgeving van het plangebied voor. De Gewone grootoorvleermuis
is binnen zijn verspreidingsgebied zeldzaam en ontbreekt verder naar het noorden. De
populatiegrootte is op vijftien gesteld. De Gewone dwergvleermuis komt vooral geconcentreerd in
bebouwde kommen voor en de grootte van het gebied rond een kraamkolonie bedraagt vaak een
straal van 1,5 kilometer.

Binnen deze straal bevinden zich de bebouwde kommen van Aduard en Den Ham. Er mag van worden
uitgegaan dat de populatie in het plangebied behoort tot de lokale populatie van (één van) beide
bebouwde kommen waarvan het zwaartepunt waarschijnlijk in Aduard ligt. Verder komt er binnen
anderhalve kilometer verspreide bebouwing voor van boerderijen en de gehuchten Fransum en
Hardeweer. In deze aanvraag wordt het aantal van 80 aangehouden als lokale populatiegrootte van de
Gewone dwergvleermuis.

Het plangebied heeft als essentiële functies voor de Gewone dwergvleermuis: zomerverblijfplaats;
balts- en/of paarverblijfplaats; winterverblijfplaats; kraamverblijfplaats en foerageergebied. Voor de
Gewone grootoorvleermuis heeft het als essentiële functies: zomerverblijfplaats en foerageergebied.
Door de voorgenomen ingrepen worden de bestaande verblijfplaatsen vernietigd.

Zaaknummer: 202400488
Datum besluit: 20 oktober 2024

Van de vastgestelde functies worden de functies zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en de Gewone grootoorvleermuis worden gedwongen een andere verblijfplaats te betrekken en de verblijfplaatsen worden daarna vernietigd. Het gaat om 1 zomer-, paar- en winterverblijfplaats van een mannetje Gewone dwergvleermuis; 1 kraamverblijfplaats (14-20 individuen) van de Gewone dwergvleermuis en 1 zomerverblijfplaats van Gewone grootoorvleermuis. Cumulatieve effecten zijn uitgesloten.

Negatieve effecten worden voorkomen of zo klein mogelijk gehouden. In paragraaf 7.1.4 van het ecologische vervolgonderzoek (bijlage 2) zijn mitigerende maatregelen benoemd. Om de aanwezige vleermuizen te beschermen en de blijvende functie van locatie voor vleermuizen te waarborgen, is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Dit werkprotocol is als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Ontheffing

Voor het verstoren van de zomer-, paar- en kraamverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en de zomerverblijfplaats van de Gewone grootoorvleermuis is een ontheffing van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig die kan worden aangevraagd bij de Provincie Groningen. De gemeente vraagt de vvgb aan bij de Provincie als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning of de initiatiefnemer vraagt separaat de ontheffing.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Leekstermeergebied op circa 8 kilometer afstand hemelsbreed ten zuiden van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat deze een negatief effect hebben op het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied Leekstermeergebied. Omdat tevens een agrarische functie wordt omgezet in een woonfunctie, is redelijkerwijs aannemelijk dat geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt op natuurgebieden.

Desondanks is er aan de hand van een aerius-berekening onderzocht of zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Uit het onderzoek (dat is opgenomen als bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op korte afstand (circa 70 meter) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Zaaknummer: 2020-00449
Datum besluit: 21 augustus 2020

Leefgebied weide- en akkervogels

Het plangebied ligt in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het leefgebied weidevogels. Aangezien het plangebied een woning met aangebouwde schuur betreft, is geen sprake van aantasting van landschappelijke openheid of aantasting van het areaal ten gevolge van de beoogde (tijdelijke) herontwikkeling. Tevens is er slechts sprake van tijdelijke verstoring wegens renovatiewerkzaamheden, op een locatie waar, indien bewoond, ook verstoring aanwezig is van de bewoners van de woning.

Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid (circa 1,2 kilometer) van een gebied dat is aangemerkt als 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen geen (significante) negatieve effecten op de waarden van de Bos- en Natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland te verwachten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is als leefgebied van vleermuizen. Om het plan mogelijk te maken moet ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. Dat is gebeurd. De ontheffing is verleend, zie bijlage 4.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 6 opgenomen. Doel van het verkennend chemisch onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn als volgt.

Vooronderzoek
Zaaknummer: 2024064607
Datum besluit: 2024-06-10

De Onderzoekslotatie betreft een woning uit 1961 met een schuur (voormalige veestal) eraan vast. Inpandig is een betonvloer aanwezig. Uit informatie van de gemeente en het bodemloket blijkt dat op het terrein sprake is geweest van een bovengrondse dieseltank. De exacte locatie van de tank is onbekend. Uit de beschikbare informatie blijkt echter dat de tank vermoedelijk elders op het perceel aanwezig is geweest.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 3,1 m-mv opgebouwd is uit klei. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 0,5 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn op het hele terrein bijmengingen met metselpuin in de bodem waargenomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Analyseresultaten chemisch

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond

In het bovengrondse mengmonster met bijmengingen metselpuin is een lichte verhoging aan lood aangetoond.

Grondwater

In het grondwatermonster is een lichte verhoging aan molybdeen aangetoond.

Analyseresultaten asbest

Uit de asbestanalyse is het volgende naar voren gekomen: In het geanalyseerde mengmonster van de bovengrond is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Verkennd chemisch bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Het gehalte aan molybdeen is waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is op basis van de resultaten van het huidige onderzoek verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Zaaknummer: 202004603
Verkennd asbestonderzoek

Datum besluit: 2 november 2020
Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij dat in het geanalyseerde mengmonster van de bovengrond met metselpuin geen asbest is aangetoond.

De hypothese “verdachte locatie” wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot het onderzochte terreindeel verworpen. Er is geen nader asbestonderzoek noodzakelijk.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidsgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Onderliggend plan maakt de functie ‘wonen’ mogelijk. Deze bestemming dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Op basis van een analyse blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawai, industrielawaai, luchtverkeerslawai of spoorweglawai ligt. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ‘akoestiek’ uitvoerbaar.

5.6 Water

Kader

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het plangebied valt binnen het werkgebied van waterschap Noorderzijlvest. Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe. Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 en in de Notitie Water en Ruimte 2014.

Analyse
Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 12 oktober 2024

In het kader van het onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Deze watertoets is als bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Via de digitale watertoets is het waterschap Noorderzijlvest op de hoogte gebracht van de plannen. Dit heeft ertoe geleid dat het plan tot gevolg heeft dat geen waterschapsbelangen worden geraakt.

Conclusie

Met voorliggend plan worden geen waterschapsbelangen geraakt. Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'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.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van een woonfunctie. Wonen is een milieugevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig die hinder ondervinden van voorliggend plan. Ook ondervindt de nieuwe woning geen hinder van omliggende functies.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

Zaaknummer: 2024004667
Datum besluit: 21 september 2024

'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Met voorliggend plan wordt 1 woning mogelijk gemaakt. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Westerkwartier (2023)' van toepassing. Via dit paraplubestemmingsplan is gemeente breed het beleid met betrekking tot parkeernormen en het laden en lossen is geregeld. Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het laten doorwerken van de actuele gemeentelijke parkeernormen en het laden en lossen voor zover deze nog niet zijn opgenomen in vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt van het beleid is dat parkeren bij iedere ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op een voormalig agrarisch perceel. Een bedrijfswoning kent eenzelfde norm als een vrijstaande reguliere woning. Per saldo neemt de parkeerdruk niet toe. Daarbij geldt dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid is opgenomen om (meer dan de noodzakelijke) parkeeropgave op te lossen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.11 Conclusie

Voorliggend plan is op basis van ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn op de hoogte gesteld van de plannen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.



Bijlagen

- Bijlage 1. Ecologische quickscan
- Bijlage 2. Ecologisch vervolgonderzoek
- Bijlage 3. Ecologisch werkprotocol
- Bijlage 4. Ontheffing
- Bijlage 5. Stikstofonderzoek
- Bijlage 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 7. Digitale watertoets

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Westerkwartier

Zaaknummer: 2024004607
Datum besluit: 2 oktober 2024



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 6, 7, 8