

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L,
Lageweg 2 en 4 Den Ham**

Motivering

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 30.358

27 januari 2026

5.1.2e

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging plangebied en omgeving	8
1.3 Geldende planologische regeling	11
1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening) (2019)	12
1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn	14
1.4 Leeswijzer	14
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	15
2.1 De bestaande situatie	15
2.2 De voorgenomen situatie	18
2.3 Landschappelijke inpassing	20
2.4 Visualisatie van de woningen	22
2.5 Gemeentelijke beoordeling	23
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	25
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	26
3.2 Provinciaal beleid	29
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)	29
3.2.2 Omgevingsverordening Groningen	30
3.3 Gemeentelijk beleid	36
3.3.1 Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2022 - 2026	37
3.3.2 Woonvisie 2020-2025	37
3.3.3 Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid	38
3.3.4 Omgevingsvisie gemeente Westerkwartier	39
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	41
4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	41
4.1.1 Wettelijk kader	41
4.1.1 Toetsing	41
4.2 Bodem	43
4.2.1 Wettelijk kader	43
4.2.2 Toetsing	44
4.3 Duurzaamheid	46
4.3.1 Wettelijk kader	46
4.3.2 Toetsing	46
4.4 Geluid	47
4.4.1 Wettelijk kader	47
4.4.2 Toetsing	47
4.5 Geur	48
4.5.1 Wettelijk kader	48
4.5.2 Toetsing	49
4.6 Gezondheid	50
4.6.1 Wettelijk kader	50
4.6.2 Toetsing	51
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	51
4.7.1 Wettelijk kader	51

4.7.2	Toetsing.....	51
4.8	Luchtkwaliteit.....	51
4.8.1	Toetsing.....	52
4.9	M.e.r.-beoordeling.....	52
4.9.1	Wettelijk kader.....	52
4.9.2	Toetsing.....	53
4.10	Natuur.....	53
4.10.1	Wettelijk kader.....	53
4.10.2	Toetsing.....	55
4.11	Omgevingsveiligheid.....	61
4.11.1	Wettelijk kader.....	61
4.11.2	Toetsing.....	62
4.11.3	Conclusie.....	63
4.12	Trilling.....	64
4.12.1	Wettelijk kader.....	64
4.12.2	Toetsing.....	64
4.13	Verkeer en parkeren.....	64
4.13.1	Wettelijk kader.....	64
4.13.2	Toetsing.....	64
4.14	Water.....	65
4.14.1	Wettelijk kader.....	65
4.14.2	Toetsing.....	66
4.15	Bedrijven (activiteiten) en milieuzonering.....	68
4.15.1	Wettelijk kader.....	68
4.15.2	Toetsing.....	68
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING.....	70
5.1	Wijziging omgevingsplan.....	70
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege.....	70
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO.....	70
5.1.3	Werkingsgebied.....	70
5.1.4	Overzicht wijzigingen.....	71
5.2	Artikelsgewijze toelichting.....	71
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
6.1	Participatie.....	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	73
6.2.1	Veiligheidsregio Groningen.....	73
6.2.2	Waterschap Noorderzijlvest.....	73
6.2.3	Provincie Groningen.....	73
6.3	Ontwerp TAM Op ter inzage.....	74
6.4	Economische uitvoerbaarheid.....	74
6.5	Toetsing.....	75

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend TAM-omgevingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

De gemeente Westerkwartier is benaderd na te gaan of en hoe de bestemming van het perceel Lageweg 2 en 4 te Den Ham kan worden gewijzigd van Agrarisch naar Wonen. Er worden daarbij meerdere wooneenheden op dit perceel gerealiseerd.

Het gaat daarbij om de verbouw van de bestaande boerderij als geheel, het toevoegen van drie woningen (inpandig) in de grote schuur, de bestaande ‘arbeiderswoning’ te handhaven als reguliere woning en twee nieuw te bouwen schuurwoningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de RvR regeling en maatwerk.

Een niet meer actief melkveebedrijf wordt daarbij definitief beëindigd en er volgt een nieuwe, in het gebied passende herontwikkeling. Op deze wijze wordt er voorzien in een nieuwe duurzame functie (wonen) op het perceel en wordt verpaupering voorkomen. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren dient de bestemming agrarisch te worden gewijzigd naar wonen.

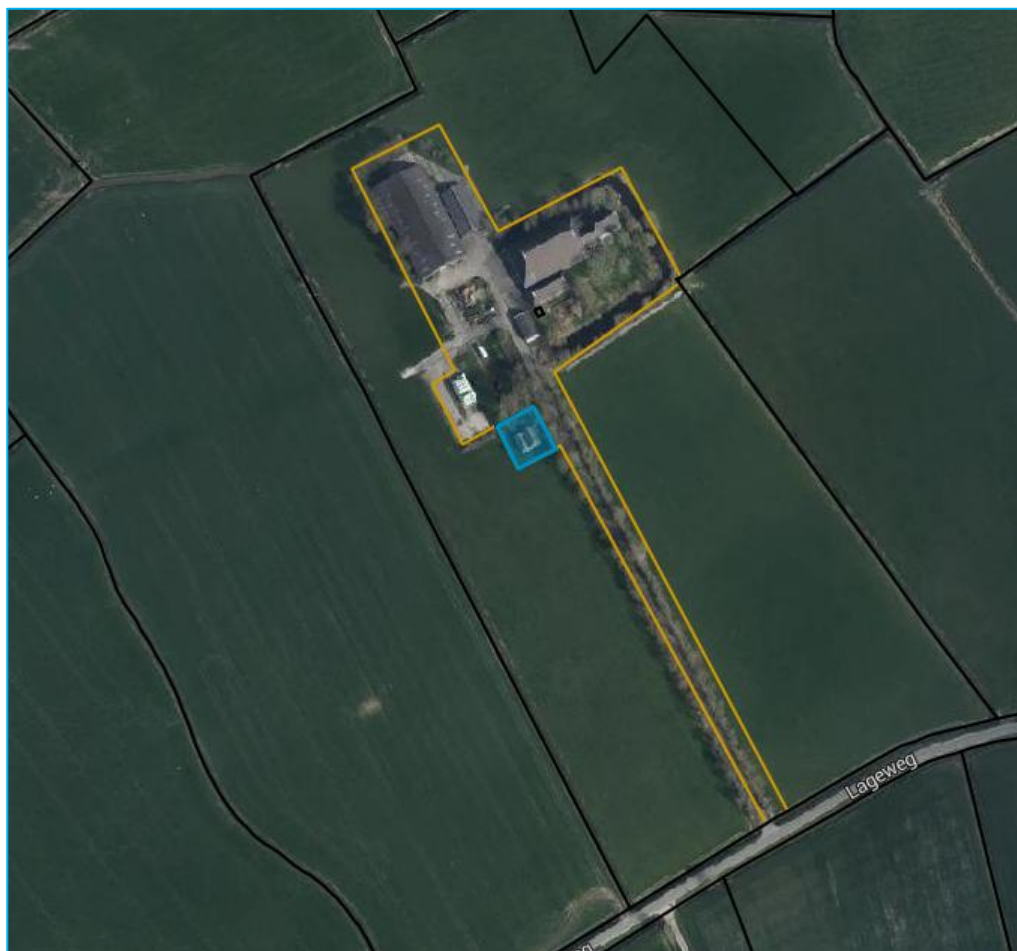
Na sloop van meer dan 2000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mogen 2 compensatiewoningen worden gerealiseerd op het erf in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De te bouwen woningen, van het type schuurwoning, worden gebouwd met alle functies onder 1 dak. Het bestaande woonhuis van de boerderij, die beeldbepalend is blijft behouden. Tevens zal het bestaande arbeidershuisje worden voorzien van de woonfunctie. De grote schuur (die ook beeldbepalend is) mag inpandig worden verbouwd tot maximaal 3 wooneenheden. In de eindsituatie zijn er dan 7 woningen aanwezig waar er nu nog sprake is van 2.

In dit TAM-omgevingsplan gaat het daarbij om het toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter compensatie van het slopen van diverse agrarische bedrijfsgebouwen, kelders, sleufsilo en verhardingen op de percelen Lageweg 2 te Den Ham mogen er 2 nieuwe compensatiewoningen worden gebouwd op het voormalige agrarische boerenerf. De functie agrarisch wordt hiermee opgeheven.

Tevens zullen de nieuwe woningen en de bijbehorende woonerven op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast.

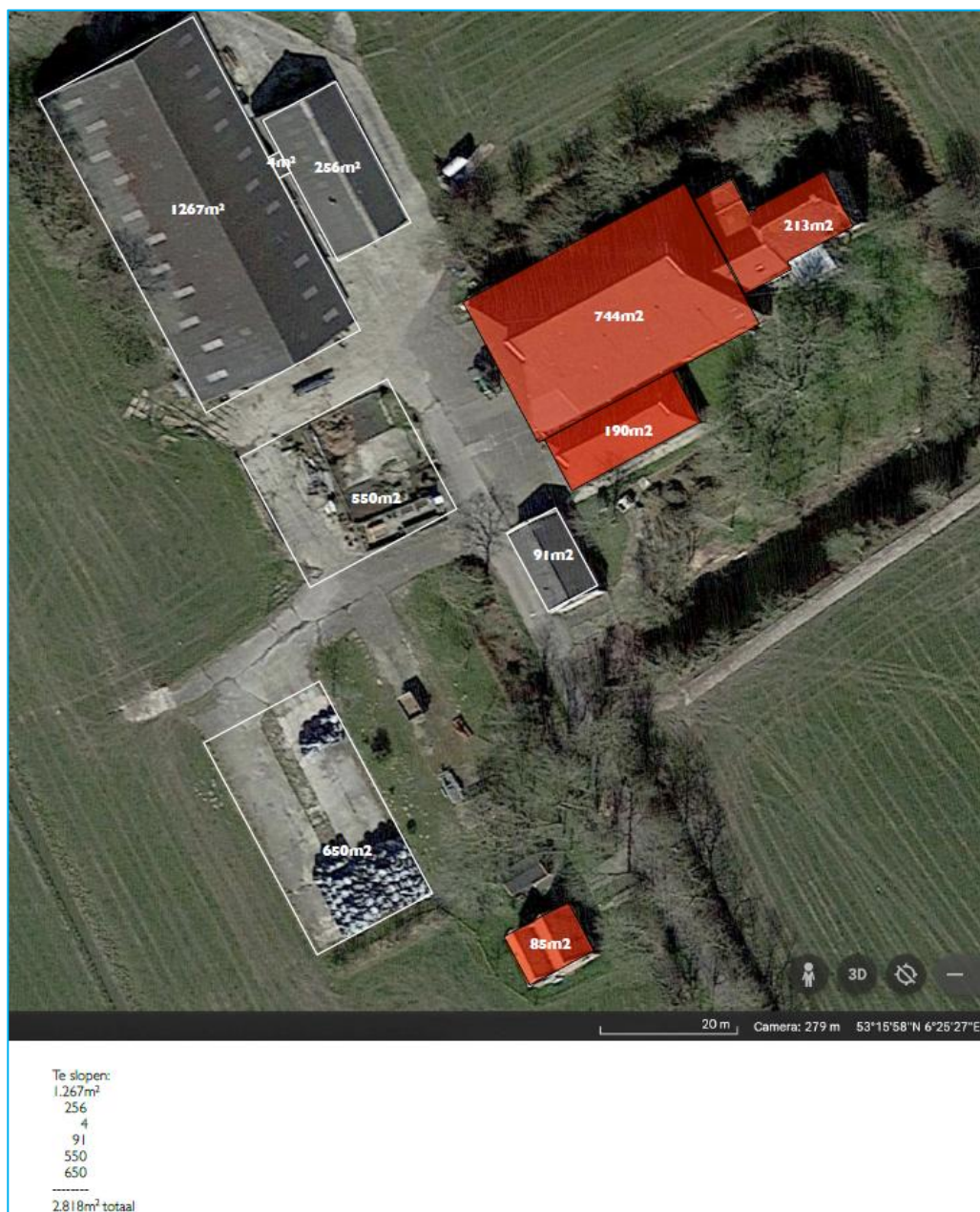
Op de hierna weergegeven luchtfoto zijn de percelen Lageweg 2 en 4 te Den Ham te zien, waarbij het perceel Lageweg 4 de arbeiderswoning is in het kleine blauwe veld. Daarna volgen enkele foto's van de aanwezige bebouwing.



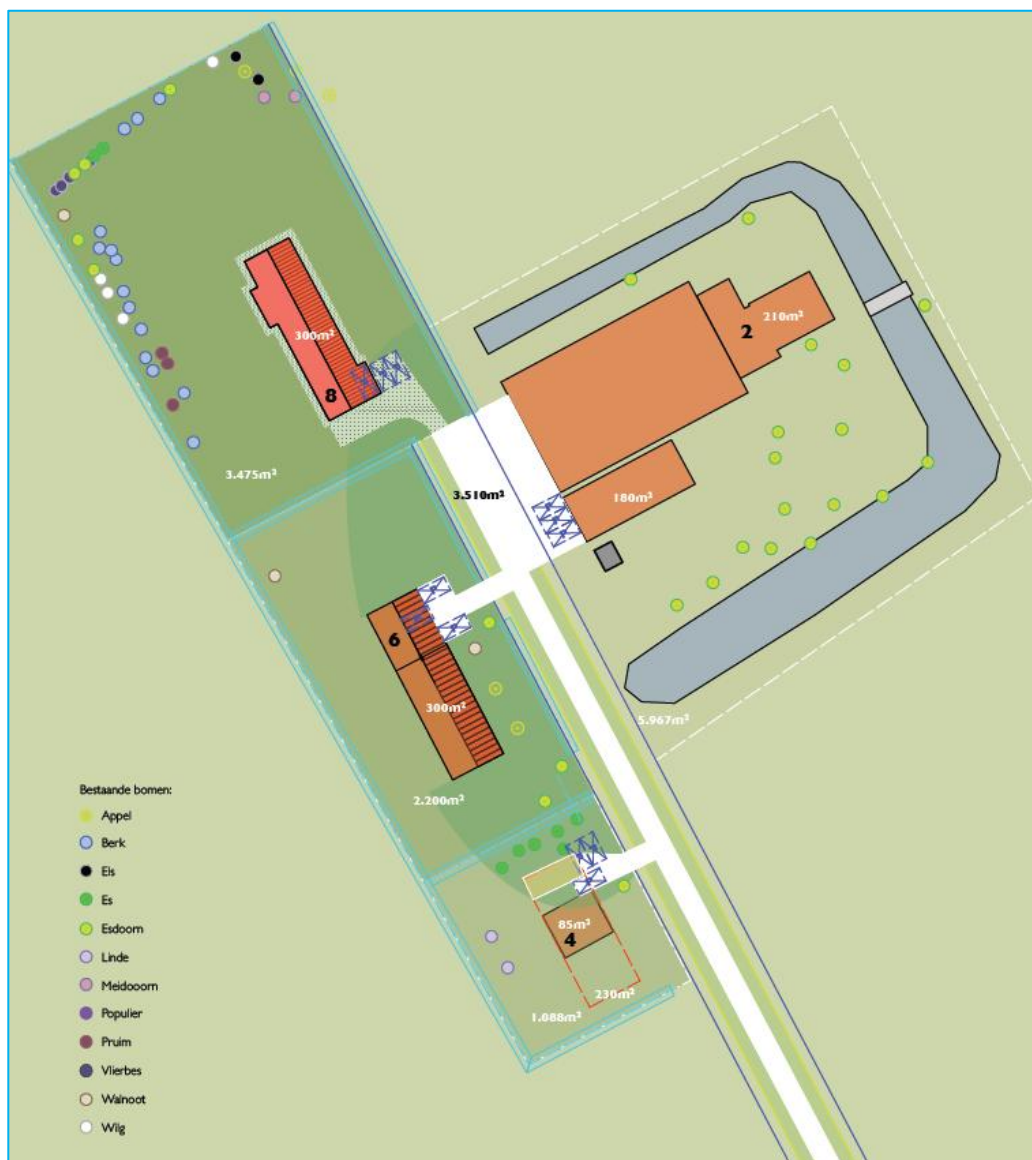


Zicht richting Lageweg 2 en 4, op de voorgrond is de arbeiderswoning zichtbaar

Op de hierna volgende situatietekening is de bestaande erfsituatie zichtbaar gemaakt van dit voormalig agrarisch bedrijfsperceel. In het rood zijn de gebouwen zichtbaar die blijven staan. Het overige wordt allemaal gesloopt/verwijderd. De m² van het te slopen en te verwijderen staat erin.

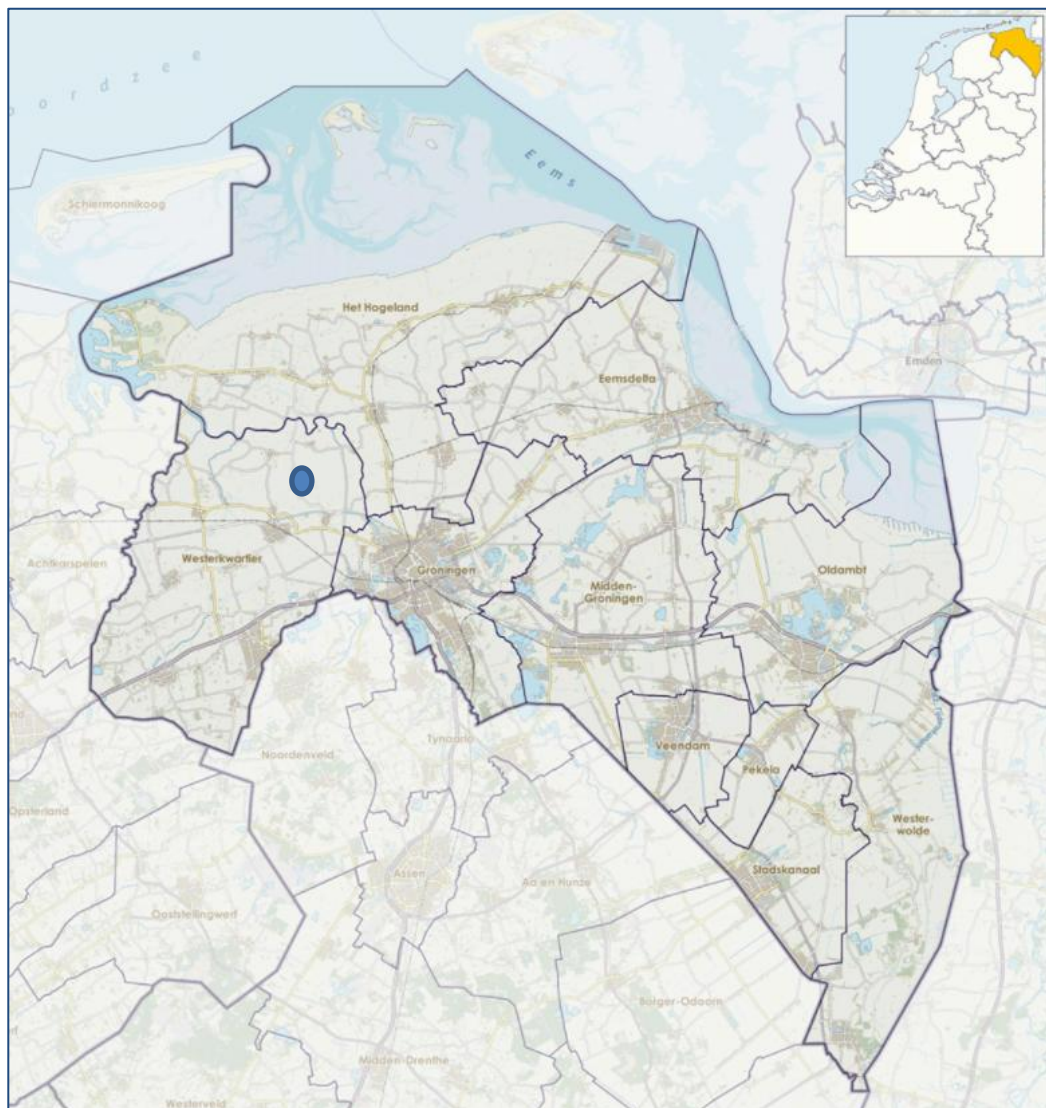


Op onderstaande figuur is zichtbaar gemaakt hoe het perceel er in de beoogde situatie uit komt te zien qua erfinrichting. Het bestaande en nieuwe groen is daarbij ook zichtbaar gemaakt. De ontsluiting van alle woningen vindt plaats via het centrale deel van het plan met een aansluiting naar het zuiden toe naar de straat Lageweg.



1.2 Ligging plangebied en omgeving

Den Ham is een dorp in de gemeente Westerkwartier in de Nederlandse provincie Groningen. Hierna volgt een indicatieve weergave van de ligging van Den Ham vanuit een hoger gebiedsperspectief gezien.



Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerkwartier en het dorp Den Ham in één oogopslag.

Beschrijving en historie van Den Ham

Den Ham (Gronings: 'n Haam) is een wegdorp met lintbebouwing in de gemeente Westerkwartier in de Nederlandse provincie Groningen. Het dorp ligt aan de weg Aduard – Wehe den Hoorn (de N983). Den Ham telt 140 inwoners (1 januari 2023). De inwoners worden Hamsters genoemd.

Geschiedenis

De naam Den Ham zou slaan op een afgebakend (omheind) of aangeslibd stuk land, maar werd vroeger in ruimere zin ook gebruikt voor een plaats of dorpsgemeente. De vermoedelijke oude naam van Den Ham is Horham, dat in een kerkelijk register uit omstreeks 1475 voorkomt. Hor is waarschijnlijk een vervorming van 'hore', wat Oudfries voor "slijk" is. Het dorp bestond vanouds uit drie gehuchten, Altenaauw, De Knijp en Biggestaart:

Altenaauw (ook Altenauw) is een huiswierde ten oosten van het dorp richting Fransum, waarvan de herkomst van de naam onbekend is. Mogelijk verwijst de naam naar een vernauwing van het water aldaar. Vanaf Altenaauw liep vroeger een dijk naar het

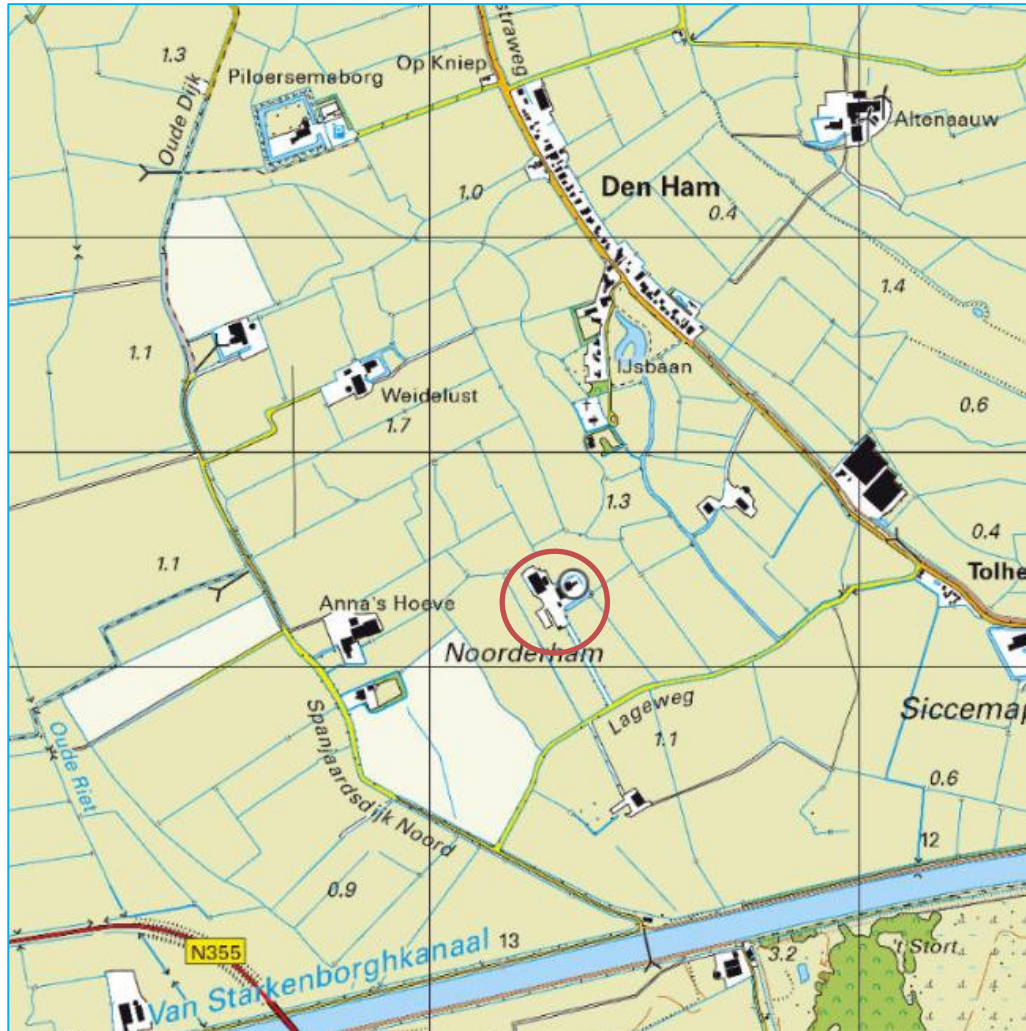
zuidoosten langs de boerderijen Nijenhuis (Nienhuis) en Arbere (ten noordwesten hiervan ligt nog een oude kolk ten teken van een dijkdoorbraak) naar 't Mollennöst ten westen van het gehucht Fransumer Voorwerk. Ten oosten daarvan lag het vroegere schiereiland Middag.

De Knijp (Gronings: Kniep) was de noordelijke buurt van Den Ham, gelegen ten westen van Altenaauw. Op het Kniep lag o.a. het Armenhuis, Sietse Veldstraweg 19, 21 en 23. In de koopakte van nr 23 uit 1844 en het bestek van het Armenhuis wordt Knijp vermeld. (Rijksarchief Hervormde gemeente Aduard-Den Ham en Fransum). Vroeger liep er een dijk van de Knijp door het land naar de Spanjaardsdijk. Deze dijk is goed terug te zien op Google Earth. De oude naam van De Knijp is Knipe. De naam Knijp betekent volgens Acker Stratingh "waterkering", "dam" of "dijk". In dit geval is het deze oude dijk. Altenaauw verwijst waarschijnlijk naar een vernauwing van de Kliefsloot, die globaal stroomt langs het tracé van de Sietse Veldstraweg, de hoofdweg door Den Ham. Knijpen werden vaak aangelegd in slecht bevaarbare wateren als een soort stuwen die open werden gezet voor schepen wanneer zich er genoeg water achter had verzameld, zodat ze op de boeg golf naar een volgende stuw (klief) konden varen (zoals bijvoorbeeld in de Hunze/Schuitendiep). Of dit hier ook het geval is wordt niet genoemd. Wel is bekend dat klieven hier wel de bedoeling hadden om de stroming te beperken. Vroeger heette ook een streekje ten noorden daarvan De Knijp. Dit streekje lag ten zuiden van de Jensemaweg, nabij de Siboltmaheerd, Haijemaheerd en de oude vermaning waar in 1574 de Humstervrede werd gesloten.

Biggestaart (Gronings: Bikstaart) was de benaming voor de zuidelijke buurt van Den Ham, gelegen rond wat nu de ijsbaan is. De kerk en pastorie hoorden hier toen nog niet bij, maar waren door weilanden gescheiden van Biggestaart. De naam is waarschijnlijk gekozen vanwege de vorm ervan. De oostelijke verlenging van Niezijl richting Noordhorn werd vroeger ook wel Biggestaart of Blickstaart genoemd. De Knijp en Biggestaart zijn beide ontstaan langs een oude Humsterlanddijk langs de Kliefsloot en zijn in de jaren 1920 aaneengegroeid tot het dorp Den Ham. De afloop naar de Kliefsloot is duidelijk zichtbaar in het hoogteverschil ten oosten van het dorp. In de jaren 1930 verdween de naam Biggestaart van de kaart en in de jaren 1960 de naam De Knijp ook. De laatste nieuwe bebouwing van het dorp vond plaats in de jaren 1980. Den Ham bestaat voornamelijk uit vrijstaande huizen, die vooral aan oostzijde van de Sietse Veldstraweg zijn gebouwd.

Ten zuiden van het dorp stroomt de Hamstertocht en liggen de oude polders Noorderham en Zuiderham (officieel het waterschap Alberdapolder), die sinds de jaren 1930 van elkaar worden gescheiden door het Van Starckenborghkanaal. Door Noorder- en Zuiderham loopt ook de Spanjaardsdijk die ofwel vernoemd is naar een huis genaamd 'Spanje' of afkomstig is van de geslachtsnaam 'Spanjer'. Deze dijk liep oorspronkelijk van de Munnekedijk bij Den Horn (tussen Den Horn en Nieuwbrug) tot aan de Piloersemaborg, maar is nu door het kanaal in een noord- en een zuiddeel gescheiden. Vanaf de Piloersemaborg loopt de weg verder door langs de Kliefsloot naar Saaksum. Zuiderham was tijdens de Reformatie een schuilplaats van monniken van het klooster van Aduard. De boerderij werd in 1871 gebouwd. Er bevindt zich nu een boerengolfbaan. De huiswieren waarop Noorder- en Zuiderham staan zijn beschermd.

Op de hierna volgende topografische kaart is het projectgebied zichtbaar gemaakt nog ten opzichte van het dorp Den Ham. Het projectgebied bevindt zich daarbij binnen de rode cirkel. Het projectgebied bevindt zich ten zuidwesten van Den Ham en ten noorden van de Lageweg en iets ten zuiden daarvan het Van Starckenborghkanaal.



1.3

Geldende planologische regeling

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L Lageweg 2 en 4 Den Ham' ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier en als tijdelijk onderdeel daarvan geldt dat de hierna genoemde bestemmingsplannen nog van toepassing zijn:

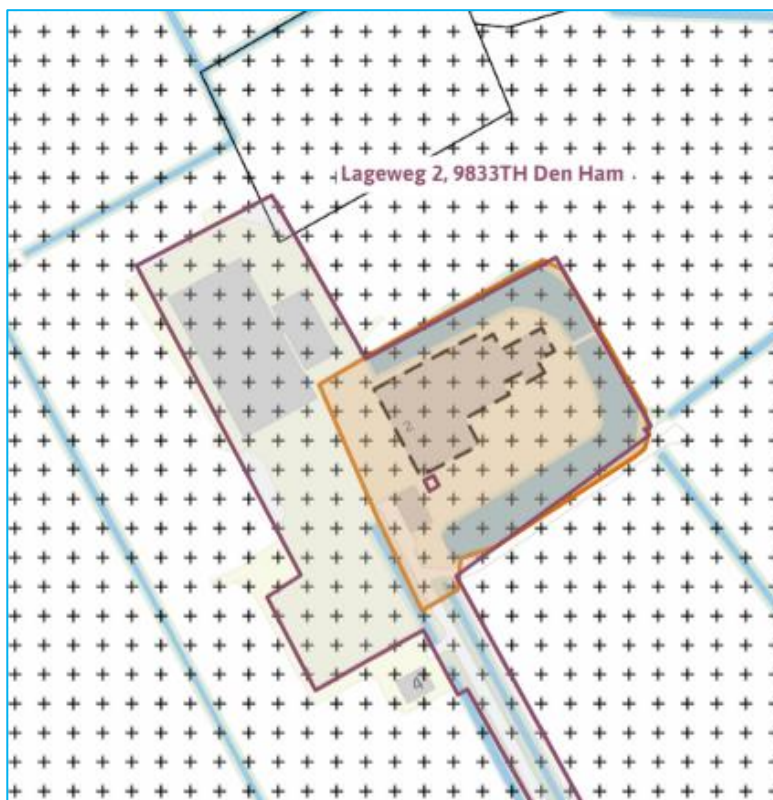
1. het plan Buitengebied Zuidhorn (herziening) (2019);
2. het plan bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (2012).

Hierna worden de genoemde nog van kracht zijnde bestemmingsplannen nader uitgewerkt.

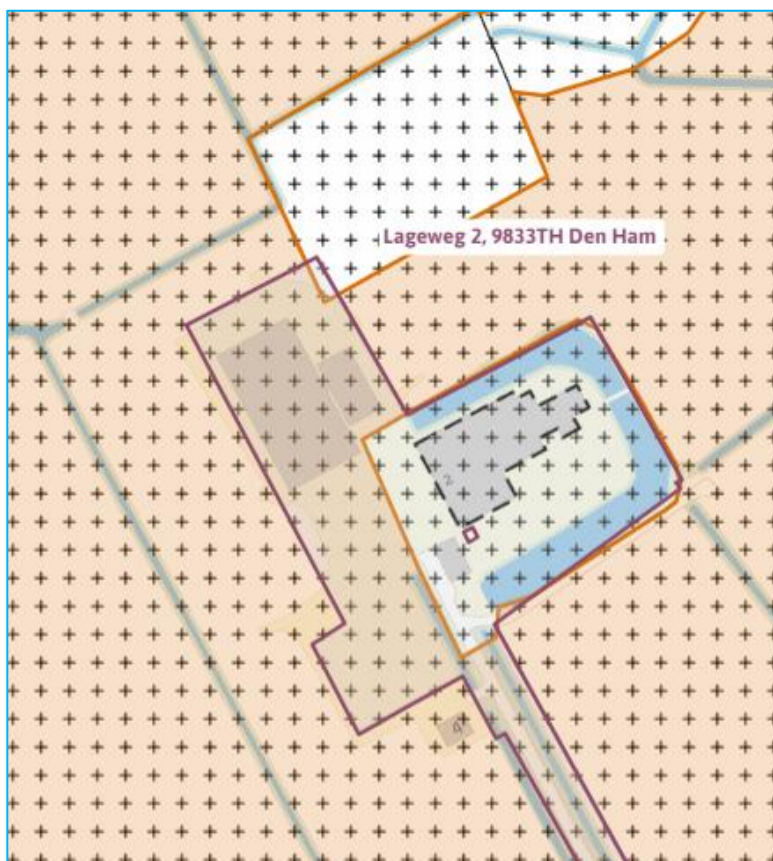
1.3.1

Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening) (2019)

Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van diverse archeologische dubbelbestemmingen, te weten Waarde – Archeologie 3 en 5. Verder is aan de oorspronkelijke boerderij met aangebouwde bijshuur de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend' toegekend. Aan de verschijningsvorm van deze boerderij met bijshuur wijzigt niets. De functieaanduiding voor beeldbepalend wordt in voorliggend TAM Omgevingsplan ook weer meegenomen.



Waarde – Archeologie 3



Waarde – Archeologie 5

De omschrijving vanuit dit bestemmingsplan voor het beeldbepalende gebouw is in bijlage 6 van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (2019) als volgt omschreven.

Lageweg 2	XX	X	X
Kop-hals-rompboerderij met aangebouwde bijschuur opgetrokken in ambachtelijk-traditionele trant. Gevelsteen in voorhuis met jaartal 1829. Aangebouwde bijschuur. Oude boerderijplaats. Omgracht erf met hoog opgaand geboomte, oprijlaan met laanbeplanting. Beeldbep. ligging in open Wierdenlandschap, forse afstand van de weg.			
			

De verschillende archeologische dubbelbestemmingen worden nader toegelicht in Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.

1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn



In dit bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn is weergegeven welke gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De agrarische bedrijfsbestemming zal in dit TAM-Omgevingsplan een functiegebied-aanduiding van Wonen krijgen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gedaan. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en die zijn daarbij uitgewerkt van rijksniveau via provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten vanuit de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 staat de juridische vormgeving centraal. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Hoofdstuk 2 planbeschrijving

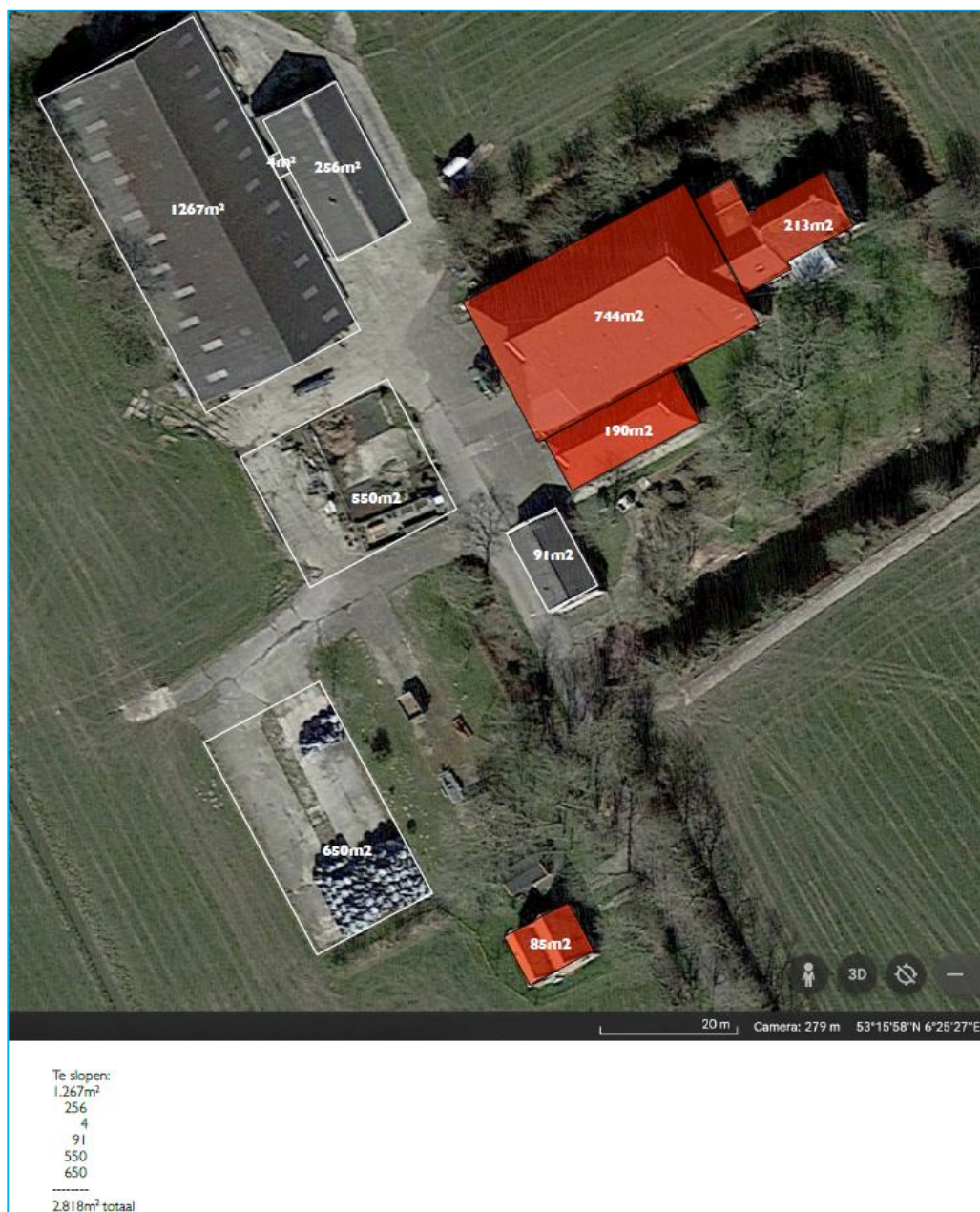
2.1 De bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Lageweg 2 en 4 ten zuidwesten van het dorp Den Ham in de provincie Groningen. Het plangebied is volledig omringd door agrarisch gebied (weilanden) en ligt 820 meter ten noorden van het Van Starckenborghkanaal.

Op het perceel is sprake van meerdere te slopen objecten. Op de hierna volgende weergave zijn de te slopen gebouwen weergegeven. De rode blijven staan. Ook zijn er nog te verwijderen objecten zoals de gierkelder, sleufsilo en overige verhardingen. In totaliteit wordt er 2818 m² verwijderd.

De te slopen onderdelen kunnen als volgt worden omschreven:

1. Berging van beton/golfplaten, groot circa 91 m² uit 1960;
2. Ligboxen stal met kelders metselwerk/golfplaten- het tussenlid en de melkstal samen 1527 m². uit 1979;
3. Externe gierkelder, sleufsilo en verhardingen 1200 m². Verschillende jaartallen.



Hierna volgen foto's van de te slopen gebouwen.



Links, het kleine object van de buitenkant gezien. Rechts, zicht op de binnenzijde van het object met betonnen vloer en golfplaten zijanten.



Links, de nok van object A is gedeeltelijk afgeschermd met gaas. Rechts, bij één van de ramen is het glas eruit.

Dan is er de kapschuur die aan de boerderij aangebouwd is en gezamenlijk de hoofdwoning vormt en stamt uit 1860. De schuur is ongeveer 22 meter breed en 34 meter diep en heeft nog een kleine aanbouw die 7 meter breed en 20 meter diep is. De kapschuur en de aanbouw hebben beide gemetselde muren en een rieten dak met daar overheen dakpannen. Deze combinatie wordt, ook gelet op zijn beeldbepalende waarde, niet gesloopt.



Links, de kapschuur, met gemetselde muren en pannendak. Rechts, de aanbouw naast de kapschuur



Links, de binnenzijde van de kapschuur. Rechts, de binnenkant van de kapschuur.

Tot slot zijn er nog twee voormalige ligboxstallen, een kleine en een grote, die dateren uit 1979. De kleine stal is ongeveer 256 m² groot met een tussenlid erbij van 4 m². De grote stal is ongeveer 1267 m² groot. Beide stallen hebben gemetselde muren met in de kopgevel een golfplaten gevelbetimmering en golfplaten dakbedekking. Deze worden wel gesloopt.



Links, het object van de buitenkant gezien. Rechts, de binnenzijde van het object.



Links, object D van de buitenkant gezien. Rechts, zicht op een stukje van de binnenzijde van de voormalige ligboxstal.

2.2 De voorgenomen situatie

In dit TAM-omgevingsplan gaat het om het toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van het slopen van diverse agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken op het perceel Lageweg 2 te Den Ham en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse er 2 nieuwe compensatiewoningen mogen worden gebouwd op het voormalige agrarische boerenerf. De bestaande bedrijfswoning en de voormalige arbeiderswoning op het perceel Lageweg 4 blijft staan. Verder mogen er vanuit het toepassen van de maatwerk-methode nog 3 inpandige woningen worden gerealiseerd in de te behouden grote schuur. Na sloop en asbestverwijdering zullen drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in de bestaande – te verbouwen - grote schuur naast de bestaande boerderij woning. Deze 3 woningen worden in de bestaande volumes gerealiseerd zonder dat deze wordt uitgebreid in volume.

Daarbij speelt de landschappelijke inrichting voor het erf een belangrijke rol. Hiermee wordt de onderlinge samenhang tussen de gebouwen versterkt, waarbij de bestaande boerderij in hiërarchie het hoofdgebouw is, met daar omheen de 'bijgebouwen'. De bestaande 'arbeiders' woning blijft bestaan en kan eventueel later worden vervangen door nieuwbouw binnen de randvoorwaarden. Het bouwvlak is hierop aangepast.

Binnen het plan wordt zoveel mogelijk de open verbinding met de directe omgeving en het daarbij horende landschap behouden.

Door de situering van de nieuwe schuurwoningen aan de westkant van de locatie, zal het binnen-erf als centrale plek worden versterkt. De bestaande watergangen worden gerespecteerd.

Vanuit de gebouwen rondom het binnen-erf blijven de doorzichten tevens behouden. Door het karakter van de bestaande streekeigen erfbeplanting langs de randen voort te zetten krijgt de nieuwe ontwikkeling een groene landschappelijke inpassing. De laanbeplanting zal een kwaliteit slag ondergaan en er worden enkele hogere bomen toegevoegd en tevens neemt de zichtbaarheid van de boerderij toe.

Daarmee zijn er straks 7 woningen aanwezig op dit voormalige agrarische bedrijfsperceel.

De twee nieuwe compensatiewoningen vanuit de regeling Ruimte voor Ruimte worden gebouwd vanuit de typologie van schuurwoning. De twee nieuwe schuurwoningen krijgen per woning een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m² met een maximale goothoogte van maximaal 3,40 meter en een dakhelling van maximaal 47 graden. Bij een schuurwoning is het zo dat hoofdgebouw en bijgebouwen binnen 1 volume worden gebouwd. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan bij deze nieuwe compensatiewoningen. Dat wordt opgelost door het achtererfgebied aan te duiden als 'groen' functie waar geen gebouwen zijn toegestaan.

De bestaande woning aan de Lageweg 4 krijgt een bouwvlak van 230 m². Hier is ook een vrijstaand bijgebouw bij toegestaan.

Op de hierna volgende figuur is de gewenste nieuwe inrichting van het perceel zichtbaar gemaakt. Omwille van de leesbaarheid hiervan wordt tevens verwezen naar Bijlage 5 van de regels het landschappelijk inpassingsplan.



De hierboven weergegeven stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is door de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente akkoord bevonden alsook door Libau.

2.3 Landschappelijke inpassing

De opgave is een integraal plan te maken voor het nieuwe erf, het gaat hierbij om schuurwoningen van bovengemiddelde architectonische kwaliteit in een landschappelijke setting met bestaand en aan te vullen groen. De verkaveling, de ontsluiting, de situering van de woningen en beperkte tuinen vormen één geheel. Op bijgaande tekening is de nieuwe erfinrichting weergegeven.



Het nieuwe erf van circa 16000 m² inclusief de oprijlaan (was circa 19000 m²) kent 7 invullingen t.b.v. wonen en of wonen en werken aan huis. Waarvan 2 bestaand; zijnde de arbeiderswoning van circa 85 m² met bijgebouw aan het begin van het erf en de boerderij met u vormige gracht aan de oostzijde. De plaatsing van de nieuw te bouwen schuurwoningen, maximaal 300 m², is afgestemd op het aanwezige groen. De locatie is te bereiken via een lange oprijlaan geflankeerd door bosschages en lage bomen. Het is de bedoeling het beeld van de laan verder te versterken door de introductie van enkele hogere bomen. Een inritmarkering, plaatsen voor de brievenbussen en milieucontainers maakt deel uit van het ontwerp.

Behoud van het karakter

Uitgangspunt is het bestaande kwalitatieve groen te handhaven en waar nodig uitbreiden met streekeigen beplanting. Op de tekening staat het aanwezige groen met de daarbij behorende benaming. Voorts zal het groen rondom de gracht een kwaliteit slag ondergaan en daardoor zal het zicht op de gracht worden verbeterd.

Nieuwe greppels

De nieuwe kavels zullen worden 'omarmd' door ondiepe greppels. Deze kunnen tevens worden gebruikt als waterbuffer en hierop zullen de hemelwaterafvoeren worden aangesloten.

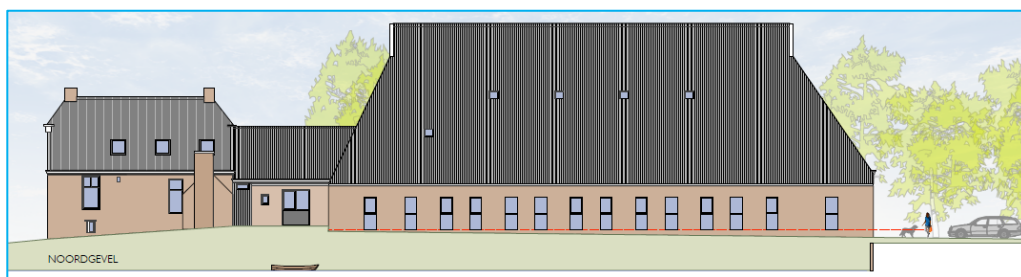
Parkeren

In het buitengebied is de norm 3 parkeerplaatsen per woning. Deze kunnen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het bestaande woonhuis met schuur (de boerderij) op een verharding en daardoor tenminste geschikt voor 3 voertuigen. Voor de nieuw te bouwen schuurwoningen geldt eveneens, tenminste, 3 voertuigen te kunnen parkeren. Eén of twee daarvan in een carport en twee daarbuiten (voor derden). Voor de 3 inpandige woningen in de te behouden schuur komen de parkeerplaatsen ook bij het 'centrale plein' geprojecteerd.



2.4 Visualisatie van de woningen

Hierna volgen nog enkele tekeningen van de woningen binnen het project. Eerst volgen twee tekeningen van het bestaande voorhuis en de grote schuur. Het bestaande voorhuis wordt in de nieuwe situatie regulier bewoond. In de grote schuur gaan 3 woningen komen.



De tekening hierna laat het gevelbeeld zien met de nieuwe schuurwoningen erbij in geprojecteerd.



2.5 Gemeentelijke beoordeling

De locatie leent zich goed voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. Daarbij wordt voldoende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en als compensatie

daarvan vervangen door compensatiewoningen. Voor deze locatie dienen de nieuwe woningen te bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Inmiddels is ook Libau akkoord voor de verschijningsvorm en positie. De stedenbouwkundige van de gemeente is eveneens akkoord.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het TAM-omgevingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien vijf extra woningen in Den Ham (niet in de bebouwde kom maar in het landelijk gebied/buitengebied) als onderdeel van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Een niet meer actief melkveebedrijf wordt daarbij definitief beëindigd en er volgt een nieuwe, in het gebied passende herontwikkeling. Op deze wijze wordt er voorzien in een nieuwe duurzame functie (wonen) op het perceel en wordt verpaupering voorkomen.

Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijdigheid met het rijksbeleid. Tevens sluit het aan bij de recent gepresenteerde conceptversie van de nieuwe omgevingsvisie van de Provincie Groningen.

Een kans om de ruimtelijke kwaliteit van deze context te verbeteren door o.m. de sloop van landschap 'ontsierende' schuren.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);

- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- 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;
- 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 kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van het Omgevingsplan zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te

bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig en daarom niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op het TAM-omgevingsplan. Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen in relatie tot de regeling ruimte voor ruimte als ook over de herontwikkeling van de schuur tot 3 woningen door middel van de maatwerkmethode.

Over de ruimte voor ruimte regeling staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

11.2.2 Ruimte voor ruimte regeling

Wij zien kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door gemeenten de mogelijkheid te bieden om te voorzien in de bouw van één of meer woningen als tegenprestatie voor het opruimen van (storende) bebouwing in het buitengebied. In de Omgevingsverordening hebben wij hier regels voor opgenomen (titel 2.3).

Met andere woorden in de provinciale omgevingsvisie is de basis gelegd voor de regeling ruimte voor ruimte. De doorwerking in de vorm van de bijbehorende regels zijn vastgelegd in de omgevingsverordening waarna in de volgende paragraaf (3.2.2 – Omgevingsverordening) op wordt ingegaan.

De 3 woningen in de als beeldbepalend aangemerkte schuur worden toegestaan door middel van het toepassen van de maatwerkmethode als argument voor het kunnen toepassen van de instructieregel 3.16 van de omgevingsverordening. Met het toevoegen van woningen in de schuur krijgt deze een nieuwe bestemming waardoor het behoud van de beeldbepalende waarde wordt geborgd. Hierna wordt eerst ingegaan op hetgeen is gesteld in de genoemde instructieregel.

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 plan is sprake van het toestaan van 3 inpandige woningen in de als beeldbepalend gebouw aangemerkte voormalige agrarische schuur. Naast het toestaan van de woonfunctie aan de voormalige boerderij komen er dan dus 3 extra woonfuncties bij in de beeldbepalende schuur, hetgeen in overeenstemming is met 3.16.1 onder a. Daarbij is er een erfinrichtingsplan opgesteld die laat zien dat er binnen het totale voormalige erf sprake is van een herontwikkeling die geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf. Ter plaatse zal ook geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten die niet verenigbaar zijn met woningen rondom. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige opslag van goederen en materialen, niet anders dan hetgeen op een normaal woonerf plaatsvindt. Ook is er geen sprake van detailhandel. Het plan voldoet ook aan de woonvisie (zie ook 3.3.2) waarbij de woningen als toevoeging woningvoorraad zijn gereserveerd.

3.2.2 **Omgevingsverordening Groningen**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laten we omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Voor dit TAM-omgevingsplan is de versie van november 2024 toegepast. Voor dit plan zijn de artikelen 3.16, 3.17, 3.19, 3.20, 3.72, 3.73, 3.74 en 3.82 van belang. Hierna worden de genoemde artikelen nader benoemd en getoetst.

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.

Hierna volgt de toetsing aan dit artikel.

- a. *de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;*

Hiervan is sprake, het wonen blijft bestaan in de voormalige agrarische bedrijfswoning en de voormalige arbeiderswoning. Er komen 3 extra woningen in de als beeldbepalende gebouw aangemerkte voormalige agrarische schuur. Ook zal, omdat er sprake is van ruimte voor ruimte, een woonfunctie worden toegekend aan de twee te realiseren compensatiewoningen, die als schuurwoning gaan worden gebouwd.

- b. *geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;*

Het voormalige agrarische erf zal door middel van het uitvoeren van een landschapsinrichtingsplan op een gedegen wijze landschappelijke worde ingepast, waarbij ook rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden uit het landschap.

- c. *bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;*

Bij de woningen zullen aan huis verbonden beroepen en bedrijven, daarbij uiteraard ondergeschikt aan de woonfunctie, worden toegestaan, niet anders dan dat die nu ook aan woonbestemmingen in het buitengebied zijn toegestaan. Dit betreffen voorzieningen die ondergeschikt aan het wonen kunnen worden uitgevoerd en die naar aard en omvang niet van nadelige invloed zijn op de woningen onderling.

- d. *regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en*
- e. *regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.*

In de regels zijn hier regels voor opgenomen. Hierover kan ook nog worden aangegeven dat er ook geen sprake zal zijn van buitenopslag en dat in het plan ook niet wordt niet voorzien in bovengeschiedte detailhandel.

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 plan met de bijbehorende erfinrichting is in het voortraject besproken met de provincie. Zowel de provincie als ook Libau zijn akkoord met het plan en de daarbij behorende erfinrichting.

In de omgevingsverordening (versie november 2024) staat de volgende regeling over de ruimte voor ruimte.

Artikel 3.19 Instructieregel ruimte voor ruimte regeling bouw woning ter compensatie van afbraak van voor hergebruik niet geschikt te maken bebouwing

- a. één woning ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing;
- b. twee woningen ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing; of
- c. drie woningen ter compensatie van de afbraak van 3750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of niet beeldbepalende bebouwing.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan geldt dat het gestelde onder b van toepassing is. Er wordt voor minimaal 2000 m² aan verouderde agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen zoals sleuf- en opslagvoorzieningen gesloopt (bijna 2900 m²). Er mogen zodoende twee compensatiewoningen gebouwd worden.

Verder geldt nog hetgeen is verwoord in artikel 3.20 Instructieregel beoordelingsregels ruimte voor ruimte regeling.

1. Een omgevingsplan als bedoeld in Artikel 3.18 stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in Artikel 3.12, slechts kan worden verleend voor zover:
 - a. een te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van een woning op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie een woning mag worden gebouwd;
 - b. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert; en
 - c. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing, zoals onder meer bepaald wordt door de schaal en maat, en de erfinrichting passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld.

2. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in het eerste lid, slechts kan worden verleend als:
 - a. een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast;
 - b. een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
 - c. de nieuw te bouwen woning, als bedoeld onder b, niet wordt gebouwd binnen:
 1. Natuurnetwerk Nederland - natuurgebied als bedoeld in Artikel 3.112;
 2. Natuurnetwerk Nederland - natuur aanpassingsgebied als bedoeld in Artikel 3.114;
 3. Natuurnetwerk Nederland - beheergebieden als bedoeld in Artikel 3.116;
 4. Natuurnetwerk Nederland - beheeraanpassingsgebied als bedoeld in Artikel 3.118;
 5. Zoekgebied robuuste verbingszone als bedoeld in Artikel 3.120; of
 6. Bos- en natuurgebieden buiten Natuurnetwerk Nederland als bedoeld in Artikel 3.122.

Ook gelden nog de navolgende artikelen vanuit de afdeling Landschap.

Afdeling 3.6 Landschap

Paragraaf 3.6.1 Stilte en duisternis

Artikel 3.72 Oogmerken

De regels van deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het beschermen van de gezondheid, het milieu en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 3.73 Instructieregels stilte

In een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied wordt het belang van stilte in het buitengebied betrokken.

Artikel 3.74 Instructieregel duisternis

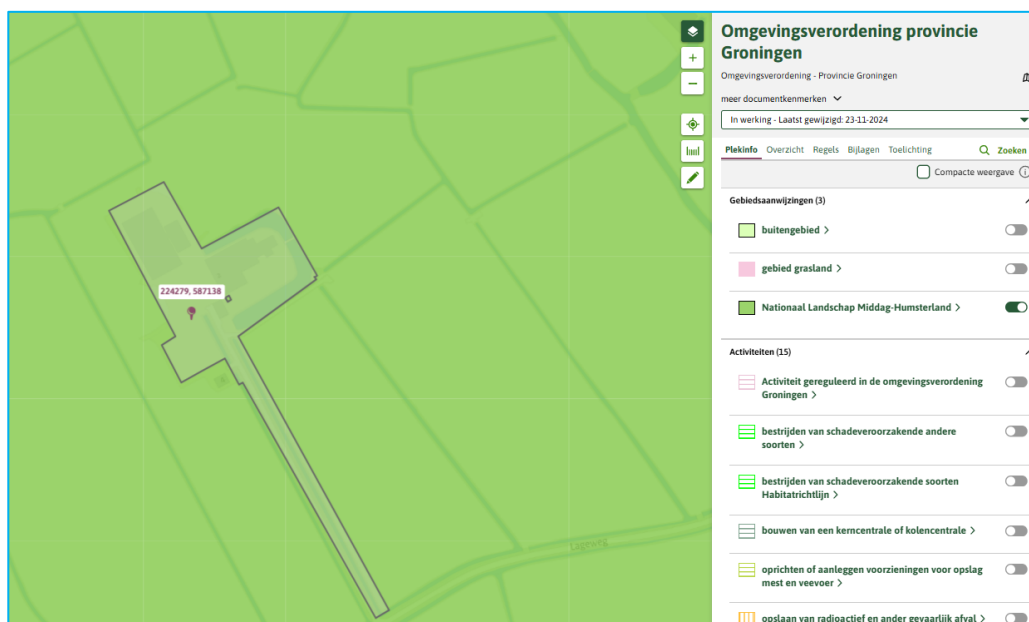
In een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied wordt het belang van duisternis in het buitengebied betrokken.

Stilte en duisternis zijn twee belangrijke kernkarakteristieken van de provincie Groningen. In het plan zal gebruik worden gemaakt van energiebesparende en naar beneden gerichte led-verlichting. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van bewegingssensoren, zodat verlichting niet langer aan zal staan dan strikt noodzakelijk. Op die wijze zal zo zorgvuldig mogelijk met verlichting worden omgegaan.

Over de te bouwen woning is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente en daardoor komen er woningen voor terug die qua locatie als ook uiterlijke verschijningsvorm akkoord zijn bevonden door de gemeente. Verder kan hier nog over worden aangegeven dat de positie van de nieuw te bouwen woningen in overleg met de stedenbouwkundige tot stand is gekomen. Hier liggen ruimtelijke en logistieke overwegingen aan ten grondslag. Verder wordt de nieuwe woning niet in één of

meerdere van de genoemde natuurgebieden gebouwd. Er wordt voldaan aan de genoemde criteria.

Verder is het gebied gelegen in het Nationaal Landschap Middag – Humsterland. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Hetgeen is gesteld in artikel 3.82 is daarbij eveneens van toepassing. Daarin staat het volgende:

Artikel 3.82 Aanwijzing en begrenzing Nationaal Landschap Middag-Humsterland

1. Het Nationaal Landschap Middag-Humsterland is aangewezen en geometrisch begrensd in bijlage 2.

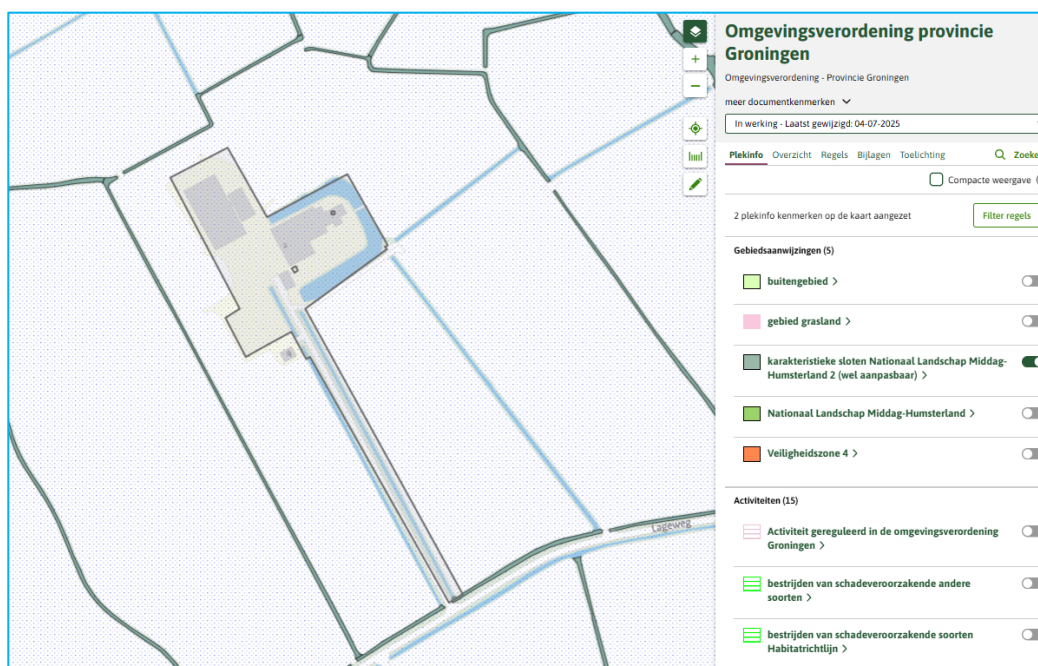
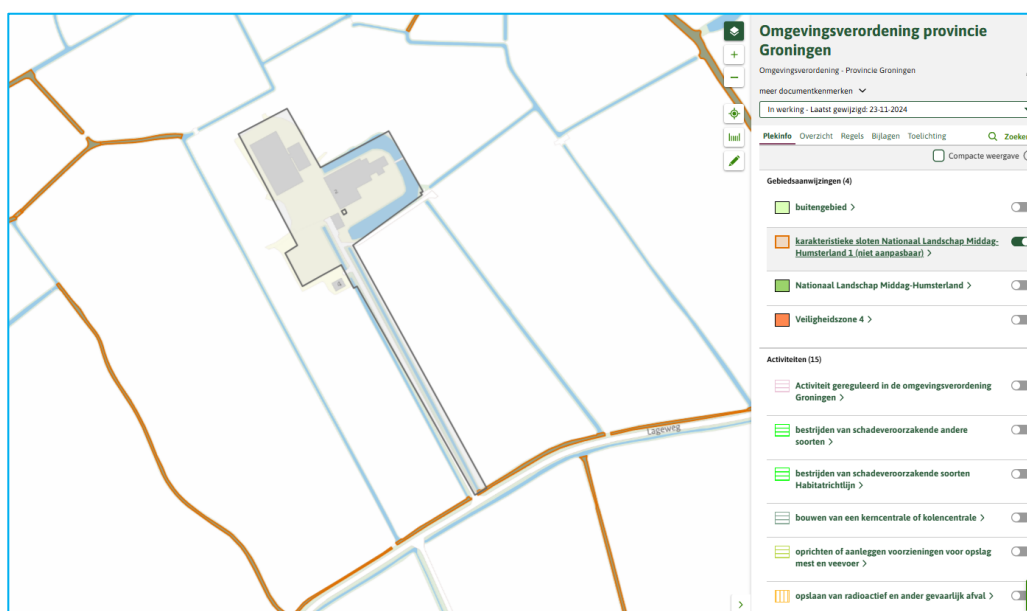
Artikel 3.83 Instructieregel Nationaal Landschap Middag-Humsterland

1. Gelet op het behoud van de karakteristieke regelmatige verkaveling, onregelmatige blokverkaveling en radiale verkaveling rondom kernen stelt een omgevingsplan over het Nationaal Landschap Middag-Humsterland regels met als strekking het verbieden van het verleggen en dempen van een sloot in karakteristieke sloten Nationaal Landschap Middag-Humsterland 1 (niet aanpasbaar) en het wijzigen van het profiel daarvan.
2. Gelet op het behoud van de karakteristieke regelmatige verkaveling, onregelmatige blokverkaveling en radiale verkaveling rondom kernen stelt een omgevingsplan over het Nationaal Landschap Middag-Humsterland regels met als strekking het verbieden zonder omgevingsvergunning van het verleggen en dempen van een sloot in karakteristieke sloten Nationaal Landschap Middag-Humsterland 2 (wel aanpasbaar) en het wijzigen van het profiel daarvan verbieden zonder omgevingsvergunning, met als beoordelingsregel dat een omgevingsvergunning alleen verleend wordt indien:
 - a. het verleggen of dempen van een (deel van een) sloot redelijkerwijs noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - b. bij het verleggen van een (deel van een) sloot een gelijkwaardige sloot wordt aangelegd of aangewezen;

- c. het verleggen van een (deel van een) sloot de kleinschaligheid van het landschap en de onregelmatige blokverkaveling accentueert;
 - d. het dempen van een (deel van een) sloot gepaard gaat met het realiseren van een compenserende sloot, die de kleinschaligheid van het landschap en de onregelmatige blokverkaveling accentueert;
 - e. het verleggen of dempen van een (deel van een) sloot alleen plaatsvindt nadat de nieuwe sloot is gerealiseerd, dan wel het realiseren van de nieuwe sloot is geborgd in een uitvoeringsovereenkomst; en
 - f. bij de Gebiedsraad Middag-Humsterland en het waterschap advies is ingewonnen.
3. Bij het verleggen of dempen van een sloot, als bedoeld in het tweede lid, stelt een omgevingsplan over het Nationaal Landschap Middag-Humsterland regels met als strekking het verbieden van het dempen van verlegde, compenserende en nieuw aangewezen sloten in karakteristieke sloten Nationaal Landschap Middag-Humsterland 2 (wel aanpasbaar).
4. Gelet op het behoud van de karakteristieke regelmatige verkaveling, onregelmatige blokverkaveling en radiale verkaveling rondom kernen stelt een omgevingsplan over het Nationaal Landschap Middag-Humsterland regels met als strekking het verbieden van het wijzigen van het beloop van een weg in Karakteristieke wegen Nationaal Landschap Middag- Humsterland.

Ten behoeve van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de waarden en karakteristieken van het aanwezige landschap. Ook worden er geen sloten verlegt of gedempt.

Een kenmerk van het Middag – Humsterland is de aanwezigheid van karakteristieke sloten. Deze zijn ook vastgelegd in het Nationaal Landschap Middag – Humsterland. Er is beoordeeld of voor dit plan ook sprake is van de aanwezigheid van dergelijke karakteristieke sloten binnen het plangebied. Hierna volgen de twee kaarten daarvan. De eerste kaart geeft de karakteristieke sloten aan die 'niet aanpasbaar' zijn, daarna volgt de kaart met de karakteristieke sloten 'wel aanpasbaar'. Binnen het plangebied zelf liggen niet dergelijke karakteristieke sloten. De karakteristieke sloten zijn daarbij 'gekleurd' weergegeven.



De sloten vormen daarmee geen aspect waarmee in het plan rekening gehouden hoeft te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Door de herindeling van de gemeente en de gedateerdheid van de beleidsstukken van de voormalige gemeenten die nu de gemeente Westerkwartier vormen is besloten om te kijken naar nieuwe beleidsdocumenten die van toepassing zijn. Hierbij is gekeken naar het coalitieakkoord van de gemeente Westerkwartier uit 2018, het Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 en de nieuwe Woonvisie.

3.3.1

Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2022 - 2026

In het coalitieakkoord van de gemeente Westerkwartier (2022) is op hoofdlijnen vastgesteld waar de coalitie zich mee bezig wil houden. Er wordt een handreiking aan andere partners geboden om hun input te geven en met hen samen te werken.

Wonen is een fundamenteel recht en ook duurzaamheid moet voor iedereen toegankelijk zijn. Ook voor mensen met een kleinere beurs. Wonen, infrastructuur en duurzaamheid voor iedereen zien we niet langer los van elkaar, ze gaan hand in hand. We hanteren daarom een integrale aanpak die deze drie aan elkaar verbindt en focust op het voorkomen van een stijging van de woonlasten. We doen dit met respect en waardering voor natuur en landschap.

Impuls geven aan wonen

Ook in Westerkwartier voelen we de huidige crisis op de woningmarkt. Om deze te beslechten hebben we de ambitie om boven op het vastgestelde woonakkoord van 250 huizen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen. Dat betekent dat we in de komende periode 1600 woningen gaan bouwen. We sluiten hierbij aan op de visie van de Regio Groningen-Assen. Ook doen we dit met en voor de dorpen. Er wordt al gewerkt aan het opstellen van woonplannen per dorp, zodat we weten wat de wensen en behoeftes van onze inwoners zijn op het gebied van wonen.

Voor starters moet het mogelijk zijn om in hun eigen dorp te wonen en ook statushouders hebben een plek nodig in onze gemeente. Om sociale woningbouw en goedkopere woningen te financieren, mogen duurdere kavels best iets duurder worden.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door de ruimte-voor-ruimte-regeling en de maatwerkmethode. Door de verouderde bedrijfsbebouwing te slopen (minstens 2000 m²) en hier twee compensatiewoningen mogelijk te maken op de locatie, draagt het initiatief bij aan een ruimtelijke kwaliteitsslag en vitaliteit. Ook blijft de bestaande schuur, die is aangemerkt als een behoudenswaardig bouwwerk, bestaan en hier komen in pandig 3 nieuwe woningen in. Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een beeld dat aansluit op het karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap worden versterkt door bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. En, niet onbelangrijk, worden er per saldo vijf nieuwe woningen aan de woonvoorraad toegevoegd.

3.3.2

Woonvisie 2020-2025

De Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende vijf jaar. Dit beleid geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en de afzonderlijke dorpen leven. In de komende jaren staat de gemeente voor forse uitdagingen. De samenstelling van de bewoners in de dorpen verandert, er wordt gewerkt aan de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad en tegelijkertijd wil de gemeente dat het wonen in het Westerkwartier betaalbaar gehouden kan worden voor iedereen. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen.

Voorliggende ontwikkeling speelt zich af in het buitengebied. Over ontwikkelingen in het buitengebied staat het volgende verwoord in de Woonvisie 2020 – 2025 als 'Ambitie 5'.

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 impuls geven aan 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.
- b. We zijn specifiek uitnodigend naar recreatieve ondernemers. Een actueel voorbeeld betreft paardenhouders (Westerkwartier Paardenkwartier). Zij kunnen woonbestemmingen in vrijkomend agrarisch benutten. Verzoeken voor extra woningen in het buitengebied zien we echter wel als uitzondering en deze vragen ook om provinciale instemming.

De kwaliteit van wonen in het Westerkwartier wordt vooral bepaald door wat er al is, meer dan wat er nieuw bij komt. In alle dorpen is zichtbaar dat delen van de voorraad verouderd raken en dat soms ook de woonomgeving aan een update toe is.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een beeld dat aansluit op het karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap worden versterkt door bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

Daarnaast kan worden gesteld dat de woningdichtheid, door het toevoegen van deze woningen, relatief laag blijft in het gebied. Ook is het initiatief landschappelijk ingepast. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie.

3.3.3

Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid

Voor het grondgebied in de voormalige gemeente Zuidhorn is in het Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening) in artikel 48.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte.

48.1 Wijzigingsbevoegdheid

48.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

G: het plan wijzigen ten behoeve van de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m2 voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m2 voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, mits:

1. het toevoegen van nieuwe woningen past in de Regionale woonvisie Westerkwartier (2015), vastgesteld door de raad van Zuidhorn op 9 maart 2015, dan wel, indien een opvolgende woonvisie is vastgesteld, in die opvolgende woonvisie;
2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt;

3. de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m²;
6. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

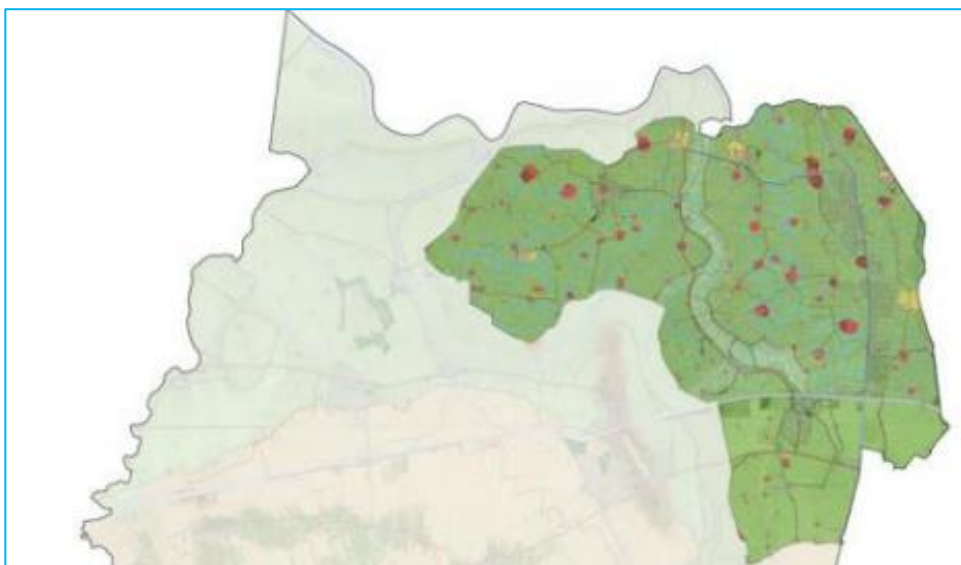
Onder de Omgevingswet kan geen gebruik meer worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Wel kan in het kader van de motivering tot medewerking nog worden beoordeeld of wel wordt voldaan aan de wijzigingsbepalingen. Daarom vindt hierna nog wel de toets aan de genoemde criteria plaats.

1. In de Woonvisie wordt ruimte geboden voor het toevoegen van woningen in het kader van de regeling Ruimte voor ruimte en voldoet daarmee aan het 1^e criterium;
2. De extra woningen worden gebouwd op het voormalig agrarische bedrijfsperceel en voldoet aan het 2^e criterium;
3. Door middel van een erfinrichtingsplan in combinatie met een hoogwaardige architectuur van de woningen wordt een kwaliteitsslag gemaakt. Er wordt voldaan aan het 3^e criterium;
4. Zowel Libau als de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn akkoord met het plan en zijn van mening dat de voorgestelde bebouwing en erfinrichting passen in het aanwezige landschapsbeeld;
5. Hieraan wordt voldaan een compensatiewoning bedraagt maximaal 300 m²;
6. De maatwerkmethode is toegepast en vanuit de provincie is waardering uitgesproken over het plan.

3.3.4

Omgevingsvisie gemeente Westerkwartier

De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. In deze Omgevingsvisie kijkt de gemeente ver vooruit en beschrijft haar ambities voor 2040. Het gebied ligt in het zogeheten 'Wierdenlandschap'.



Het wierdenlandschap ligt in het noordoosten van de gemeente. Het is een landschap van grote openheid met reeksen van dorpen met karakteristieke dorpssilhouetten die van grote afstand herkenbaar zijn. Wegen over de hoger gelegen delen van het land verbinden de dorpen. De kerktorens en het groen rond de dorpen geven ieder dorp zijn eigen uitstraling. Veel dorpen zijn maar beperkt gegroeid, waardoor de oude structuren nog goed zichtbaar zijn.

De boerderijen liggen als groene eilanden verspreid in de open ruimte. De boerenerven liggen aan de weg of vrij in het veld, op- of nabij een (voormalige) huiswierde. Hun plek past binnen het veelal onregelmatige verkavelingspatroon. Op de erven staan vaak middelgrote boerderijen van het kop-hals-romp of Oldambster type, vaak met meerdere schuren, grachten en erfbeplanting.

In het weidse landschap kronkelen waterlopen. Ze volgen deels de voormalige kweldergeulen en zijn deels gegraven waterlopen om de dorpen via het water bereikbaar te houden. De waterlopen vormen de basis voor de kenmerkende onregelmatige blokverkaveling, zoals die nog herkenbaar is in Middag-Humsterland.

Mede daarom is het Middag - Humsterland aangewezen als Nationaal landschap. Het Middag - Humsterland is een uniek en heel oud landschap. Door vele gave kenmerken zoals de wierden, kreken, dijken en de zeer onregelmatige blokverkaveling op basis van het stelsel van voormalige wadgeulen is de ontginning en het gebruik van het gebied door de mens nog goed af te lezen. Het gebied is een typisch voorbeeld van ontginningsgeschiedenis van de noordelijke zeekleigebieden en is hiermee ook internationaal gezien zeldzaam.

1. In dit deelgebied zetten we enerzijds in op het behoud en ontwikkeling van landschap, cultuurhistorie en belevingswaarde en anderzijds voldoende sociale en economische ontwikkelingskansen en nieuw verantwoord ondernemerschap. Beide gaan wat ons betreft hand in hand en kunnen niet los van elkaar worden gezien. We vinden het daarom belangrijk dat ontwikkelingen in het gebied zorgvuldig worden ontworpen en ingepast.
2. De landschappelijke structuur en de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven. Het behouden en herstellen van die waarden en elementen vormt de leidraad bij alle nieuwe ontwikkelingen. Daarbij kijken we niet enkel naar bovengrondse waarden, maar nadrukkelijk ook naar ondergrondse waarden. Te denken valt aan archeologische waarden en plekken als (voormalige) borgterreinen, verlaten of gedeeltelijk afgegraven wierden.
3. We willen dat agrarische bebouwing goed in het landschap past (qua vorm, kleur, materiaal en erfbeplanting).

In deze casus is sprake van een regeling Ruimte voor Ruimte en de maatwerkmethode waarbij het agrarisch bedrijf is beëindigd. Schaalvergroting zal er daarom op deze plek niet meer gaan plaatsvinden. Daarbij is met de invulling van het plangebied rekening gehouden met de waarden en kenmerken van dit wierdenlandschap.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze eventuele externe onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.1.1 *Wettelijk kader*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

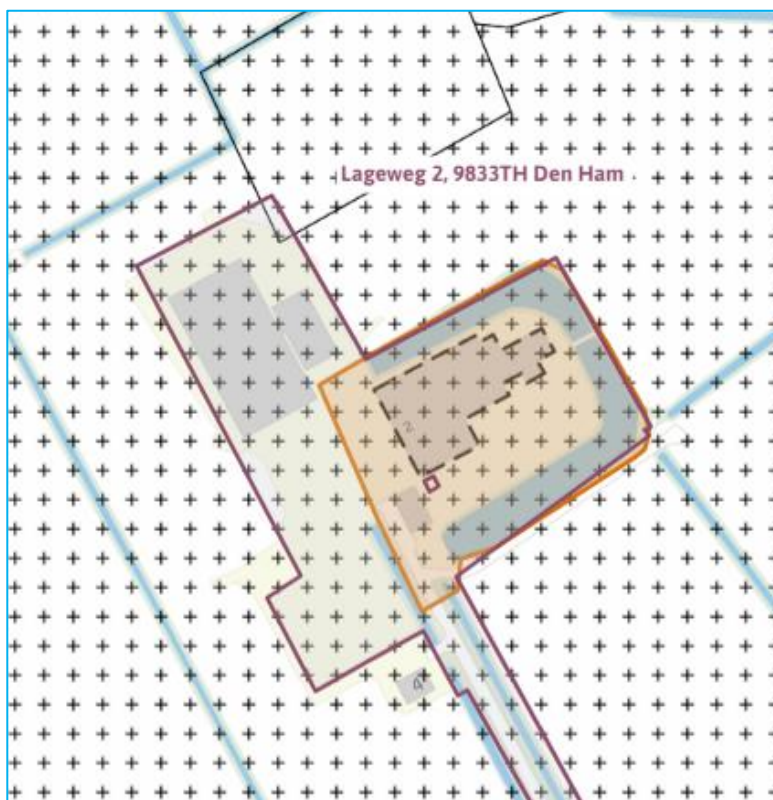
4.1.1 *Toetsing*

4.1.1.1 *Archeologie*

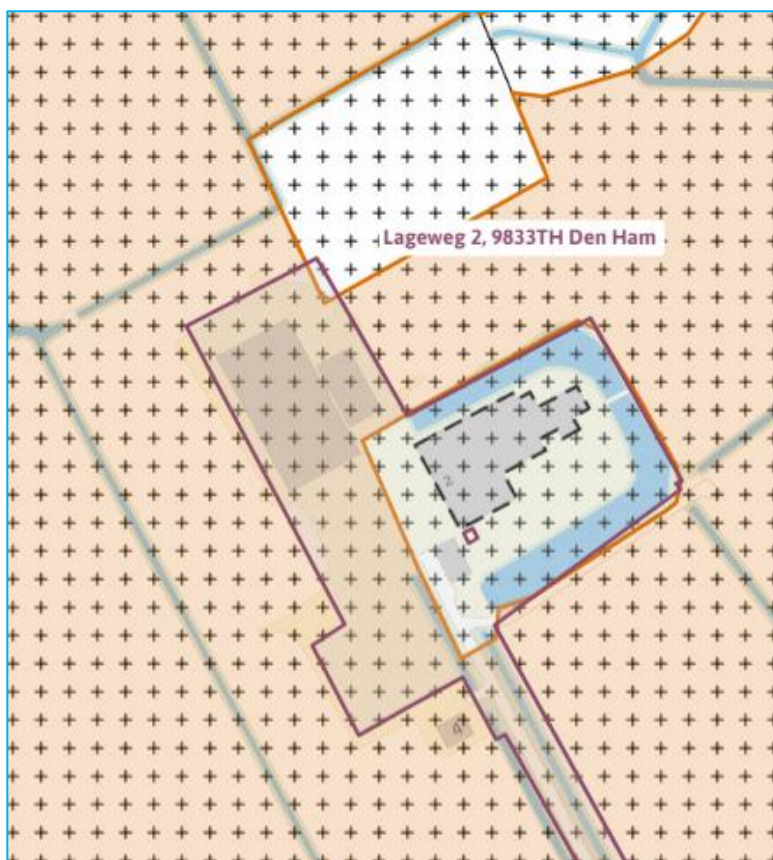
Vanuit de geldende bestemmingsplanen kent het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en '5'. Deze dubbelbestemmingen dragen zorg voor de bescherming van in de grond te verwachten archeologische waarden.

Onderzoek is binnen Waarde 3 gebieden nodig voor ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingrepen) van meer dan 50 m² én daarbij dieper dan 50 centimeter onder maaiveld.

Onderzoek is binnen Waarde 5 gebieden nodig voor ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingrepen) van meer dan 1000 m² én daarbij dieper dan 50 centimeter onder maaiveld.



Waarde – Archeologie 3



Waarde – Archeologie 5

De nieuwe ontwikkeling zal minder dan de genoemde onderzoeknorm aan nieuwe versterking opleveren ook omdat er gebouwd wordt op reeds verstoorte gronden. Onderzoek is daarom niet nodig.

Wel blijft de archeologische functieaanduiding nog intact in dit TAM-omgevingsplan met de daarbij behorende beschermingsregels.

4.1.1.2 *Cultuurhistorie*

Ter plaatse is geen sprake van een cultuurhistorische dubbelbestemming.

4.2 **Bodem**

4.2.1 **Wettelijk kader**

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 (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, 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:

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

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.2.2

Toetsing

Er wordt voorzien in de bouw van een tweetal nieuwewcompensatiewoningen en het transformeren van de bestaande bijschuur naar 3 inpandige wooneenheden. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Koops Grondmechanica is vervolgens een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

Veldwerk zintuiglijk erf en opstallen en gedempte watergang

Binnen het deel van het erf waar de woningen worden gerealiseerd zijn in de grond bijmengingen met baksteen- en puinresten en plaatselijk kolengruis aangetroffen. Enkele boringen zijn gestaakt door een obstructie in de grond of door een hoeveelheid puin die handmatig niet doorvoerbaar.

Veldwerk zintuiglijk huidige opslag van brandstof

De huidige opslag is gesitueerd op beton. In een onverhard terreindeel zijn de boringen HB01 en HB23 verricht. Bij beide boringen zijn in de bovengrond sterke bijmengingen met puin aangetoond. Beide boringen zijn op 0,5 m- maaiveld gestaakt door deze bijmenging. Om deze reden is op deze locatie geen peilbuis geplaatst. Zintuiglijk zijn in de bovenlaag geen afwijkingen met minerale olie vastgesteld.

Veldwerk zintuiglijk voormalige opslag brandstof

Ter plaatse van deze voormalige opslag bevindt zich onder het beton een laag die volledig uit baksteen bestaat. In de bodemlaag 1,2 – 1,7 m- mv is een zwakke olie waterreactie waargenomen.

Analyseresultaten grond erf en opstallen en gedempte watergang

Binnen dit gebied zullen de twee woningen, inclusief leefgebied rondom de woningen, worden gerealiseerd. Uit de analyses is gebleken dat in de samengestelde grond(meng)monsters (verdacht door de bijmenging met baksteen- en puinresten en plaatselijk ook met kolengruis) maximaal lichte verontreinigingen met kwik, lood, minerale olie en PAK zijn aangetoond. De gehalten blijven ver beneden de norm voor nader onderzoek.

De verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde in de grond zijn te relateren aan de bijmengingen met baksteen-, puin en kolengruisresten in de grond en zijn veroorzaakt door het gebruiksverleden van de locatie. Dergelijke verontreinigingen worden vaker aangetoond op langdurig bebouwde locaties.

Analyseresultaten grondwater erf en opstallen en gedempte watergang

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater uit de peilbuizen HB25 en HB27 niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grond huidige opslag van brandstof

Uit de analyses is gebleken dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie is aangetoond. Het gehalte geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Analyseresultaten grond voormalige opslag van brandstof

Uit de analyses is gebleken dat in de kritische bodemlaag (zwakke olie waterreactie) geen verontreiniging met minerale olie is vastgesteld. In het grondwater uit peilbuis HB21 zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

Analyseresultaten asbest

In het grondmengmonster waarin een sterke bijmenging met puin is vastgesteld (HB01 en HB23: 0.0 – 0.5 m- mv) is geen verhoogd gehalte asbest aangetoond. In het samengestelde grondmengmonster van de druppelzone (druppel 1 t/m 3) is geen verhoogd gehaltes asbest vastgesteld.

Toetsing hypothese

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, gedeeltelijk correct is.

Binnen het deel erf met opstallen en gedempte watergang zijn de verontreinigingen met zware metalen en PAK bevestigd.

Ter plaatse van de huidige opslag van brandstof is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

De vermoedelijke verontreiniging met asbest ter plaatse van de druppelzone is niet bevestigd. De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse(n) is weergegeven in de laatste kolom van tabel 4.4 in hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met plaatselijk voorkomende afwijkingen in de vorm van puinhoudende grondlagen.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

De schuurwoningen worden gasloos en kennen hoge warmte weerstand waarden boven de normen als gesteld in BENG. Dampopen met biobased isolatiemateriaal en verregaand circulair. Eigen energieopwekking, warmte terug win ventilatie en douche wtw, Triple glas.

4.4 Geluid

4.4.1 *Wettelijk kader*

In de Bruidsschat is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. 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 (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

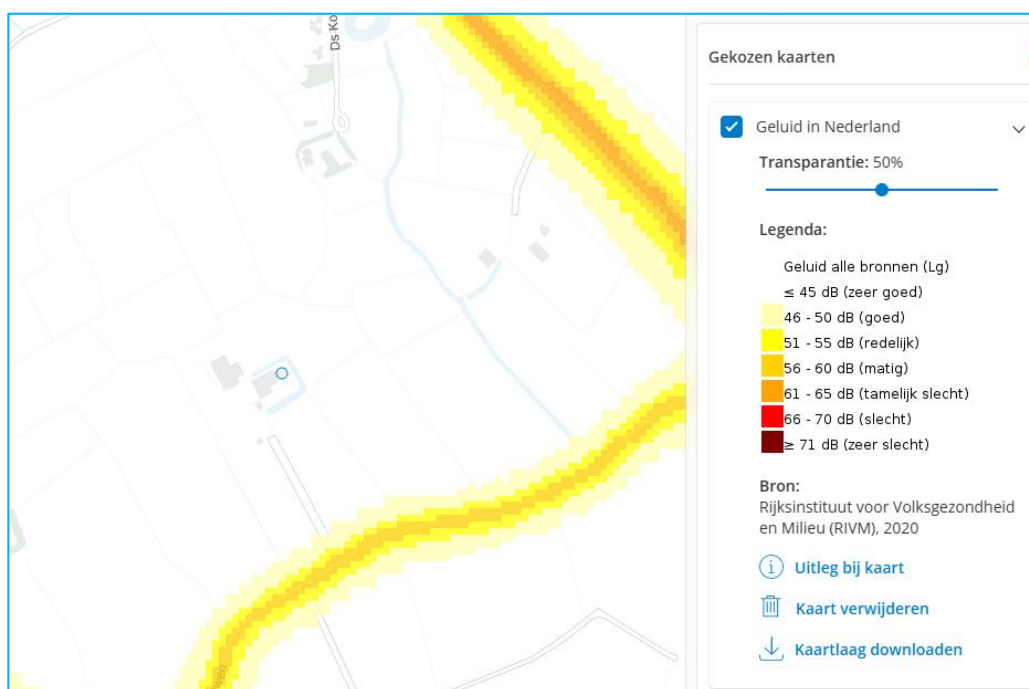
De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisingeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). 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'.

4.4.2 *Toetsing*

De dichtst bijgelegen (agrarische) inrichting van derden ligt op een afstand van meer dan 300 meter. De dichtst bijgelegen weg (Lageweg) ligt op meer dan 200 meter. De woningen komen daarmee buiten het aandachtgebied van deze weg.

Ook blijkt verder op basis van onderstaande geluidskaat vanuit de Atlas voor de Leefomgeving dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.



Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het bouwplan om te komen tot de bouw van de compensatiewoningen.

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;

- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.
- Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

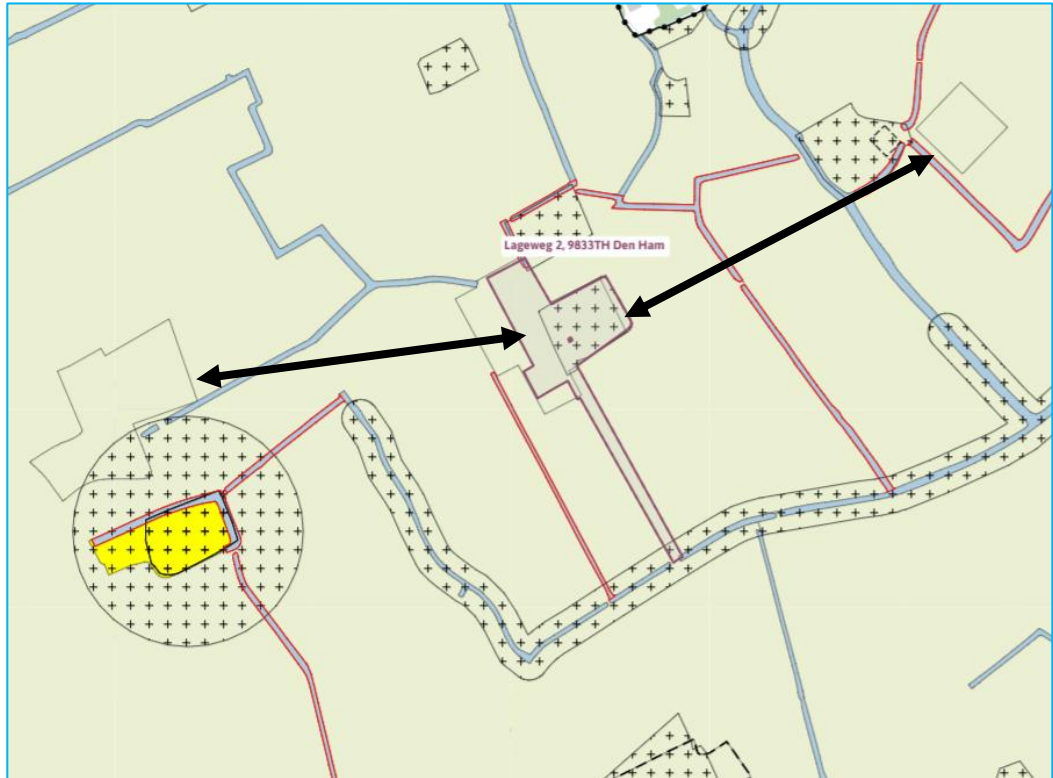
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (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 (par. 8.5.1).

4.5.2

Toetsing

De extra woningen zijn aan te merken als een (nieuw) geurgevoelig object in de zin van de Wet Geurhinder en veehouderij. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Er is daarom beoordeeld of er zich in de nabijheid van de nieuwe woningen ook agrarische bedrijven bevinden waarbij vee wordt gehouden of andersoortige bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken.



Op een afstand van circa 360 meter naar het westen toe bevindt zich een agrarisch bedrijf en ook op circa 380 meter richting het oosten. Voor beide agrarische bedrijven geldt dat er geen intensieve veehouderij is toegestaan. Voor een dergelijke milieu inrichting (agrarisch bedrijf) geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. Daar wordt ruimschoots aan voldaan.

Daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur gezien en dat de agrarische bedrijven niet in hun belangen wordt geschaad door de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.6.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen in de regio.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.7.2 Toetsing

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In de nabije toekomst gaat dit zelfs naar een ondergrens van 50 woningen toe. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van netto gezien 5 extra woningen en daarmee is het plan verder niet ladderplichtig.

4.8 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. 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 niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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 ug/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, dan is het 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. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Westerkwartier is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.1

Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Voorliggend project blijft met de bouw van in totaliteit 5 woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9

M.e.r.-beoordeling

4.9.1

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede

kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.9.2

Toetsing

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een m.e.r. nodig zijn. Een m.e.r. is nodig indien er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject die betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals hierboven omschreven.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Ook is verder op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu' van deze toelichting voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling. Er is geen m.e.r. noodzakelijk.

4.10

Natuur

4.10.1

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.10.1.1 *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. 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, mogelijksterwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een 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 omgevingsplan 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:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

4.10.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.10.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow 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. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden 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.

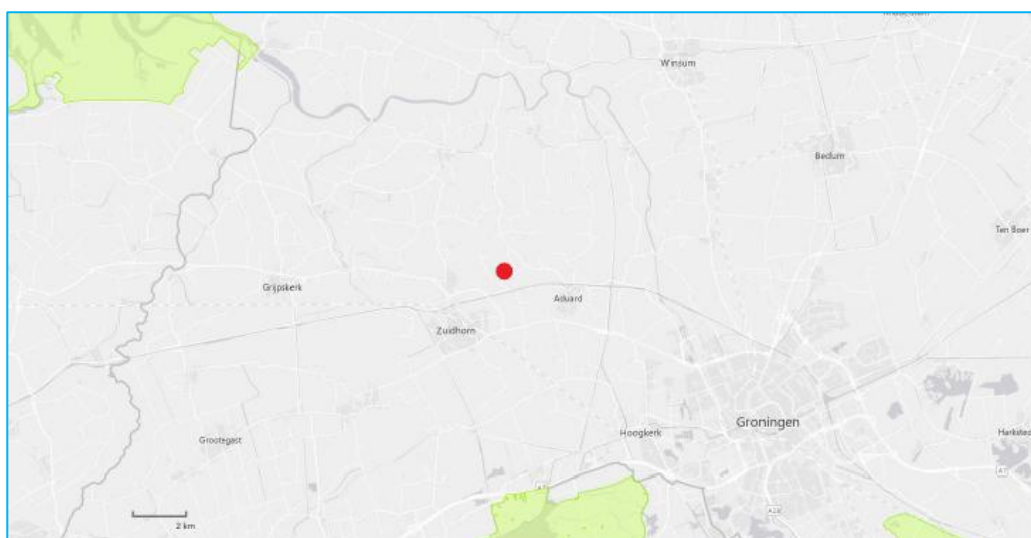
In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.10.2 **Toetsing**

4.10.2.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000 gebieden

In de directe omgeving van het dorp Den Ham zijn geen Natura-2000 gebieden gelegen. Op grotere afstand zijn er drie bekend, namelijk het Lauwersmeer (FR+GR), het Leekstermeer (GR+DR) en het Zuidlaardermeergebied (GR). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het Leekstermeer op een afstand van 8,0 kilometer in zuidelijke richting.



De ligging van de Natura-2000 gebieden rondom de onderzoekslocatie (rode stip). (Bron kaart: Ministerie van LNV, [Natura2000.nl](https://natuura2000.nl))

Het Leekstermeer is een gradiëntrijk overgangsgedied van Drents plateau naar laagveen. Het gebied wordt gekenmerkt door een open veenweidelandschap met aan de westzijde gelegen het Leekstermeer. Langs het meer bevinden zich plaatselijk brede rietkragen en ten noorden en ten westen van het meer liggen enkele verlandde petgaten, waaronder de Lettelberter Petten, en enkele houtwallen. Meer dan de helft van het gebied bestaat uit (voormalige) cultuurgraslanden.

De voor dit gebied aangewezen Vogelrichtlijnsoorten (broedvogels) zijn: Porseleinhoen; Kwartelkoning; Rietzanger. Aangewezen Vogelrichtlijnsoorten (niet-broedvogels) zijn: Kolgans; Brandgans; Smient.

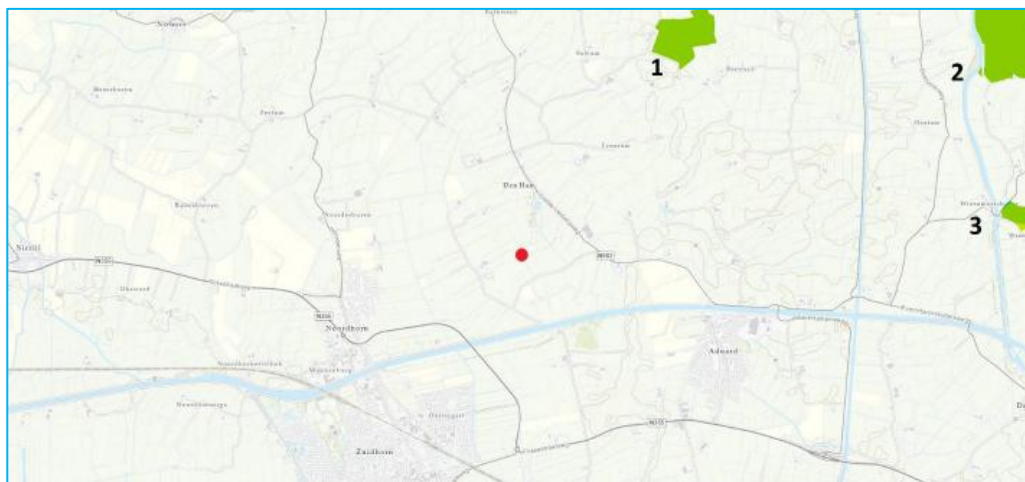
Van de effectfactoren, waaronder optische verstoring, trilling, licht en geluid kan gezien de grote afstand en tussenliggende bebouwing en snelweg A7 externe werking op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Het Leekstermeer is geen stikstofgevoelig Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde wel stikstofgevoelige Natura-2000 gebied betreft het Drentse Aa gebied (niet op kaart) op ruim 19 kilometer naar het zuidoosten.

Door de grote afstand tot dit gebied wordt er geen significante toename aan uitstoot van stikstof verwacht op dit gebied. Ecobureau Merula acht geen Aerius-berekening

noodzakelijk. De Provincie Groningen is echter bevoegd gezag en kan een andere mening hebben, mede door de discussie rondom het stikstofdossier. Omwille van de zorgvuldigheid is echter wel een Aerius-berekening uitgevoerd, zie daartoe paragraaf 4.10.2.2.

NNN-gebieden

Op de hierna volgende kaart is te zien dat het plangebied zelf niet binnen de NNN valt, maar er rondom de onderzoekslocatie wel enkele natuurgebieden liggen.



Er zijn enkele natuurgebieden aanwezig rondom de onderzoekslocatie (rode stip). (Bron kaart: Natuurbeheerplan (NBP) Provincie Groningen)

Het betreffen de volgende gebieden:

1. Medenertilsterpolder, met als beheertype vochtig weidevogelgrasland;
2. De Raken e.o., met als beheertype vochtig weidevogelgrasland;
3. Adorp - Paddepoelsterweg, met als beheertypen vochtig weidevogelgrasland, kruiden- en faunarijk grasland.

Uit de Omgevingsverordening Provincie Groningen volgt dat activiteiten die plaatsvinden binnen NNN gebieden niet mogen leiden tot een significante aantasting en vermindering van de wezenlijke kenmerken, het oppervlak en verbindingen tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Bij de uitvoer van de werkzaamheden worden geen oppervlak en verbindingen aangetast. Met het oog op de afstand tot deze gebieden en de bufferende werking van tussengelegen infrastructuur en bebouwing, worden effecten van de werkzaamheden op NNN-gebieden en/of andere natuurgebieden in de omgeving van het plangebied uitgesloten.

Ganzenfoerageergebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van ganzenfoerageergebieden die voor overwinterende ganzen zijn toegewezen. Er worden geen significant negatieve effecten verwacht op verder weg gelegen foerageergebieden.

Leefgebieden weidevogels

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van weidevogelleefgebied. Er worden geen significant negatieve effecten verwacht op verder weg gelegen foerageergebieden.

Akkervogelleefgebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van akkervogelleefgebied. Er worden geen significant negatieve effecten verwacht op verder weg gelegen leefgebieden.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het onderzoeksgebied en daarom is het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in, dan wel in de directe omgeving van, een Natura 2000-gebied. Door de geplande verbouwingswerkzaamheden gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Ook externe werking is uitgesloten. Het plangebied is tevens niet gelegen in, of aangrenzend aan, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Daarbij grenst het ook niet aan ganzenfoerageergebied, weidevogelleefgebied of akkervogelleefgebied. Er worden geen bomen gekapt, waardoor het onderdeel houtopstanden niet van toepassing is.

4.10.2.2

Stikstof

Ten behoeve van het plan is door onderzoeksbureau JBB Adviesbureau een stikstofdepositie-berekening gemaakt met behulp van de Aerius calculator. De Aerius-berekening met de daarbij behorende toelichtende rapportage is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase dat:

- de aanleg- en gebruiksfase geen depositieresultaten geeft boven de 0,00 mol/ha/jaar;
- de stikstofuitstoot als gevolg van de aanleg en vervolgens ook het gebruik van de woning derhalve niet leidt tot significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van het plan is geen nadere vergunning nodig vanuit de Wet natuurbescherming.

4.10.2.3

Soortenbescherming

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

Er wordt en is voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Ecobureau Merula is vervolgens een onderzoek naar de soortenbescherming uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

De aanwezigheid van nestgelegenheid voor boerenzwaluw en een mogelijk jaarrond beschermde nestplaats van een boombewonende vogel binnen de te slopen objecten kunnen niet worden uitgesloten. Daarnaast kunnen in het broedseizoen andere algemene soorten tot broeden komen binnen het plangebied.

Aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten in de te slopen objecten. De aanwezigheid van essentieel foerageergebied binnen het plangebied kan aanwezig zijn. Buiten de te slopen objecten maar wel binnen de erfgrans wordt de aanwezigheid van beschermde kleine marters en steenmarter niet uitgesloten.

Er worden geen beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen verwacht. Er is geen beschermde flora op de locatie aangetroffen. De onderzoekslocatie biedt niet de juiste waardplanten om geschikt te zijn voor beschermde vlinders. Er worden geen beschermde libellen op de onderzoekslocatie verwacht. De onderzoekslocatie voldoet tevens niet aan de eisen die veel overige beschermde soorten aan hun leefgebied stellen. Daardoor wordt de aanwezigheid van overige beschermde soorten uitgesloten.

Er wordt niet verwacht dat de sloop en nieuwbouw tot effect heeft dat bestaande populaties van de rode lijst soorten (anders dan onder de Omgevingswet beschermd) nog verder achteruit gaan. Daarom worden effecten op de specifieke zorgplicht niet verwacht.

Advies en planning

De opdrachtgever is voornemens om drie schuren/stallen te slopen. Met de bevindingen uit deze QuickScan wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen om vast te stellen in hoeverre er beschermde nestplaatsen van boerenzwaluw en een boombewonende soort aanwezig zijn binnen het plangebied. Geadviseerd wordt om het benodigd nader onderzoek uit te voeren conform de eisen die hieraan worden gesteld in de telrichtlijnen van de betreffende soorten door Sovon.

Nader onderzoek naar nestplaatsen gierzwaluw, huismus, aanwezigheid vleermuisverblijfplaatsen, vleermuisfoerageergebied en aanwezigheid marters hoeft in eerste instantie niet te worden uitgevoerd, mits:

- de werkzaamheden object B ontzien en in de huidige staat laten en er geen bomenkap of verwijdering ondergroei van de groenzone rondom het erf plaatsvindt.

Daarnaast dient er te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Werkzaamheden dienen altijd buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, het opzettelijk vernielen van nesten en verstoren van vogels is namelijk verboden. Het broedseizoen loopt bij benadering vanaf maart tot half augustus. Data kunnen per jaar verschillen, afhankelijk van temperatuur en winterse neerslag. Indien werkzaamheden wel in het broedseizoen gepland worden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelscan door een aantoonbaar deskundig persoon te worden uitgevoerd. Indien broedvogels worden aangetroffen, dient hier omheen te worden gewerkt, waarna werkzaamheden opgepakt kunnen worden zodra de vogel klaar is met broeden.
- Geadviseerd wordt om na afloop van de werkzaamheden het uilenbord van de grote schuur (object B) te openen en er een kerkuilkast in te plaatsen, ter vervanging van de rustplaats die verloren gaat bij de sloop van object A.

- Er mag in de periode van 1 april tot en met 30 november geen extra nachtelijke verlichting gebruikt worden welke het erf of de objecten, in het bijzonder object B, extra verlicht.
- Geadviseerd wordt om geen grote groenstructuren te verwijderen in verband met aanwezigheid geschikt foerageergebied vleermuizen en verblijfplaatsen marters.
- Men dient zich te houden aan de zorgplicht. Dit houdt in dat negatieve effecten op alle aanwezige flora en fauna zoveel als mogelijk dient te worden beperkt. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door van de ene naar de andere kant te werken, zodat dieren de gelegenheid krijgen te vluchten.

Een overzicht van de benodigde onderzoeksronden en bijbehorende voorlopige planning is te vinden in de hierna opgenomen tabel. Uitvoer van onderzoek is maatwerk en rondes en inspanning kan altijd worden aangepast, onder andere in overleg met bevoegd gezag en de uitvoerend ecoloog.

Type bezoeker	Periode	Aantal rondes	Personen
Boerenwaluw	10 mei tot en met 30 juni	2	1
Jaarrond beschermd boomnest	Februari-april	4	1

Samengevat:			
Soortgroep	Advies	Indien niet mogelijk	Planning
Boerenwaluw	Nader onderzoek naar actueel aantal in gebruik zijnde nesten	-	Telrichtlijnen Sovon.
Boomnest	Nader onderzoek naar eigenaar nest.	-	Telrichtlijnen Sovon.
Broedvogels algemeen	Buiten broedseizoen werken.	Broedvogelscan door een deskundig persoon laten uitvoeren.	Minimaal één week voorafgaand aan de werkzaamheden.
Alle soorten	Zorgplicht	-	-

Er is inmiddels overleg gevoerd met de kerkuilen vereniging. Deze adviseert een nestkast te plaatsen in het uilenbord van de grote schuur van de boerderij. Af en toe wordt namelijk een kerkuil gesignaleerd die o.a. gebruik maakt van het erf als roestplaats. Door komt een voorziening voor. Ook de provincie Groningen is hiervan op de hoogte en kan daar met volle waardering mee instemmen.

Door ecologisch onderzoeksbureau Natuurscope is het aanbevolen aanvullende onderzoek naar een mogelijk jaarrond beschermd nest alsmede boerenwaluwen in twee van de schuren uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek is als bijlage bij het TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten daarvan.

Jaarrond beschermd nest

Achter de grote te slopen schuur is een groot nest aanwezig in een boom. Op de foto hierna is deze zichtbaar.



Het is onbekend of dit nest gebruikt wordt, en zo ja, door welke soort. Mogelijkheden zijn torenvalk en buizerd. Bij het nest zijn geen sporen gevonden die op één van de mogelijke soorten wijzen. Wel was op het terrein een torenvalk aanwezig, maar deze zat op de schuur, niet bij het nest.

De genoemde soorten maken gebruik van hun nest vanaf maart. Door de schuur te slopen vóór maart, worden effecten op het nest voorkómen. Omdat het een locatie is in een verder open gebied (andere mogelijkheden voor nesten liggen op tenminste 300 meter) is het nest bij gebruik wel relevant om in stand te houden en niet te verstoren.

Boerenwaluw

Boerenwaluwen broeden in de grote losstaande schuur (figuur 2) en in de aangebouwde schuur. Bureau Merula telde 42 nesten in de losstaande schuur en de aangebouwde schuur samen. In de grote losstaande schuur gaat het om een gering aantal broedparen. Door sloop van de schuur gaan deze nestplaatsen verloren. Tijdens een bezoek in november 2024 werd in de losstaande schuur slechts een enkel nest gevonden, hoewel het mogelijk is dat enkele nesten niet te zien waren door de slechte lichtomstandigheden ten tijde van het bezoek.

Duidelijk is echter dat de grote meerderheid broedt in de aangebouwde schuur. Sloop van de losstaande schuur leidt weliswaar tot verlies van nestplaatsen voor boerenwaluw, maar de ter plaatse aanwezige populatie gaat niet verloren. De dieren die nu in de losstaande schuur broeden kunnen zich verplaatsen naar de aangebouwde schuur. Daarmee kan de aanwezigheid van de soort met de huidige aantallen behouden blijven.

Conclusies

Achter de losstaande schuur bevindt zich een mogelijk jaarrond beschermd nest. Deze blijft onverstoord indien de sloop van de schuur vóór maart plaatsvindt.

Het verlies van nestplaatsen van boerenwaluw leidt niet tot aantasting van broedmogelijkheden op het perceel, omdat de meeste nesten zich al bevinden in de aangebouwde schuur, die behouden blijft. Boerenwaluwen zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe

omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd, tenzij er sprake is van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die dat rechtvaardigen.

Omdat er in de aangebouwde schuur op het perceel voldoende mogelijkheden zijn voor boerenwaluwen om te broeden hoeven de nestplaatsen in deze situatie niet als beschermd te worden opgevat. Sloop van de schuur in de winterperiode leidt daarom niet tot verboden handelingen volgens de Omgevingswet voor wat betreft flora en fauna.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden

voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

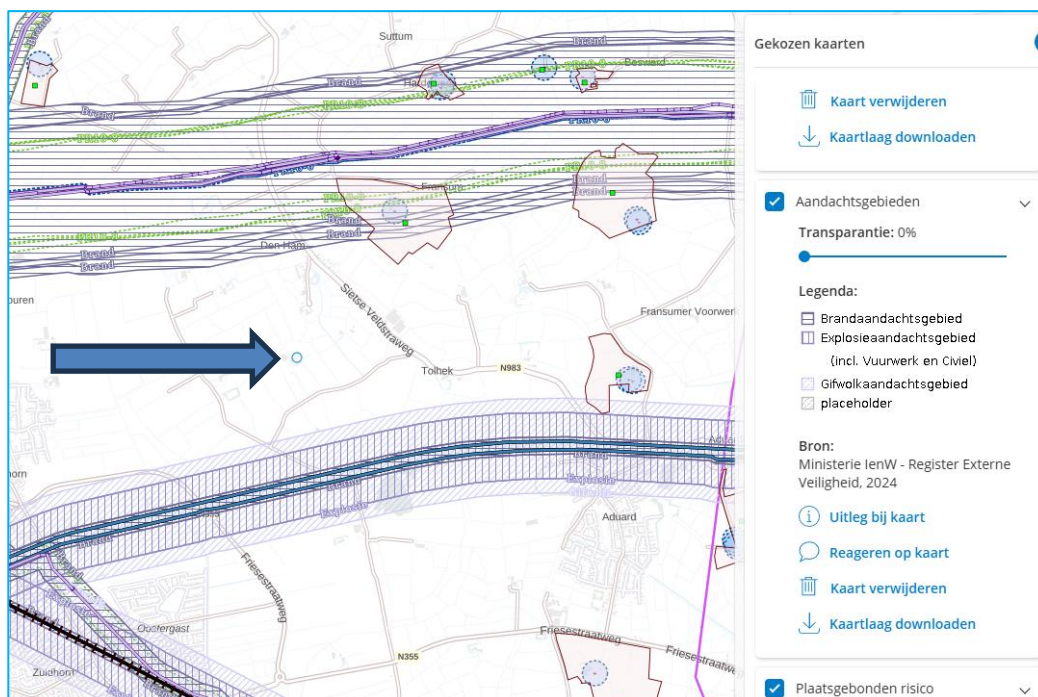
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2

Toetsing

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Weergave risicokaart Nederland

4.11.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.11.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen zich Bevi inrichtingen met een daarbij behorende risicocontour 10^{-6} .

4.11.2.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.11.2.4 *route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied bevindt zich niet binnen een eventuele 'Veiligheidszone 2, 3 en/of 4' vanuit de provinciale Omgevingsvisie.

4.11.2.5 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes.

4.11.2.6 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.11.3 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect omgevingsveiligheid aanwezig.

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van het aspect omgevingsveiligheid het verantwoord om de beoogde woningbouwontwikkeling toe te staan.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door gemeentelijk parkeerbeleid, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

4.13.2 Toetsing

Om de parkeerbehoefte te bepalen geldt dat er getoetst moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in 'niet stedelijk gebied' van de gemeente Westerkwartier minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is per woning voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Verder heeft de gemeente Westerkwartier ook nog het parapluplan Parkeren Westerkwartier vastgesteld op 14 juni 2023. Zonder een TAM-omgevingsplan met daarin een regeling voor parkeren is een situatie ontstaan waarbij het door de gemeente niet meer mogelijk is om af te dwingen dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Om dit te repareren is besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Westerkwartier de parkeernormen met dit parapluplan vast te leggen. In de juridische regeling van dit paraplubestemmingsplan zijn de parkeernormen opgenomen zoals vastgelegd in de nota parkeernormen gemeente Westerkwartier.

Ook vanuit dit parapluplan geldt dat er max 3 parkeerplaatsen nodig zijn voor een vrijstaande woning in het buitengebied. Hier moet aan worden voldaan, mede omdat in de regels van dit TAM-Omgevingsplan is aangegeven dat het Parapluplan parkeren Westerkwartier (vastgesteld op 14-6-2023) ook nog steeds van kracht is en daarmee een directe doorwerking heeft richting het parkeervraagstuk.

Op de hierna volgende tekening zijn de parkeerplaatsen ingetekend voor de woningen.



Zodoende is er voldoende parkeerruimte in het plan opgenomen.

4.14 Water

4.14.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.14.2

Toetsing

Alvorens de watertoets is uitgevoerd is aangegeven met welke gegevens rekening is gehouden bij het uitvoeren van de watertoets. Tevens heeft ook de aanvrager meerdere keren overleg gevoerd met het waterschap.

1. Er is sprake van een netto vermindering van bebouwing en erfverharding van circa 2200 m²;
2. Ter plaatse is sprake van een IBA-systeem;
3. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de aanwezige sloten.

Vervolgens is op 8 november 2024 de watertoets uitgevoerd. Vanuit de uitgevoerde watertoets is duidelijk geworden dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er sprake is van 'Maatwerk advies procedure in waterschap Noorderzijlvest'.

Op basis van de door u gegeven antwoorden dient u de Standaard advies procedure te volgen. Dit houdt in dat uw plan waarschijnlijk een beperkte invloed heeft op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. Desondanks is het waterschap Noorderzijlvest graag op de hoogte van de (ruimtelijke) ontwikkelingen in haar beheergebied.

Geraakte kaarten in plangebied

Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest

Versnelde afvoer

Uit uw gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. U bent daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Nieuw verhard oppervlak

Elke nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot toename aan versnelde afvoer. Bij toename van verhard oppervlak dient dit gecompenseerd te worden. Hiervoor geldt dat bij een toename aan verhard oppervlak kleiner dan 500 m² er geen compenserende maatregelen genomen hoeven te nemen.

Er is sprake van een forse afname aan bebouwing. Compensatie is daarom niet nodig.

Af te koppelen oppervlak

Het beleid van het waterschap is er op gericht om schoon hemelwater gescheiden van afvalwater af te voeren. Daarom zijn maatregelen nodig om het hemelwater vast te houden, lokaal te bergen en vertraagd af te voeren. Hiervoor geldt onderstaande voorkeursvolgorde.

- Aanpak bron
- Gebruik hemelwater
- Berging/infiltratie op perceel
- Berging in oppervlaktewater
- Afwenteling en compensatie elders.

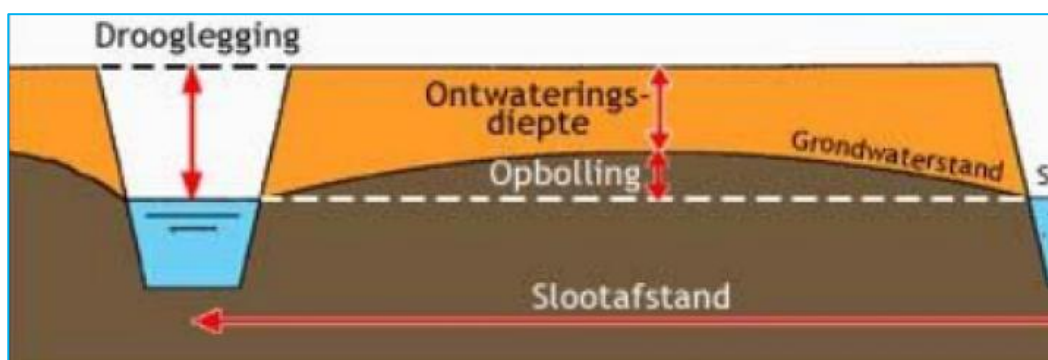
In dit geval wordt vuil afvalwater afgevoerd richting IBA-systemen en wordt schoon hemelwater afgevoerd naar het in en rondom het plangebied aanwezige water (sloten en 'gracht'.

2. Drooglegging

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kunt u

werken met de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

- Woningen met kruipruimte: 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte: 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen: 0,80 m
- Erftoegangswegen: 0,80 m
- Groenstroken/ecologische zones: 0,50 m



Met dit advies zal rekening worden gehouden.

Afvoer van afvalwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap.

Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

Samenvattend:

Op basis van dit Wateradvies geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van Het Wateradvies is één jaar geldig.

4.15 Bedrijven (activiteiten) en milieuzonering

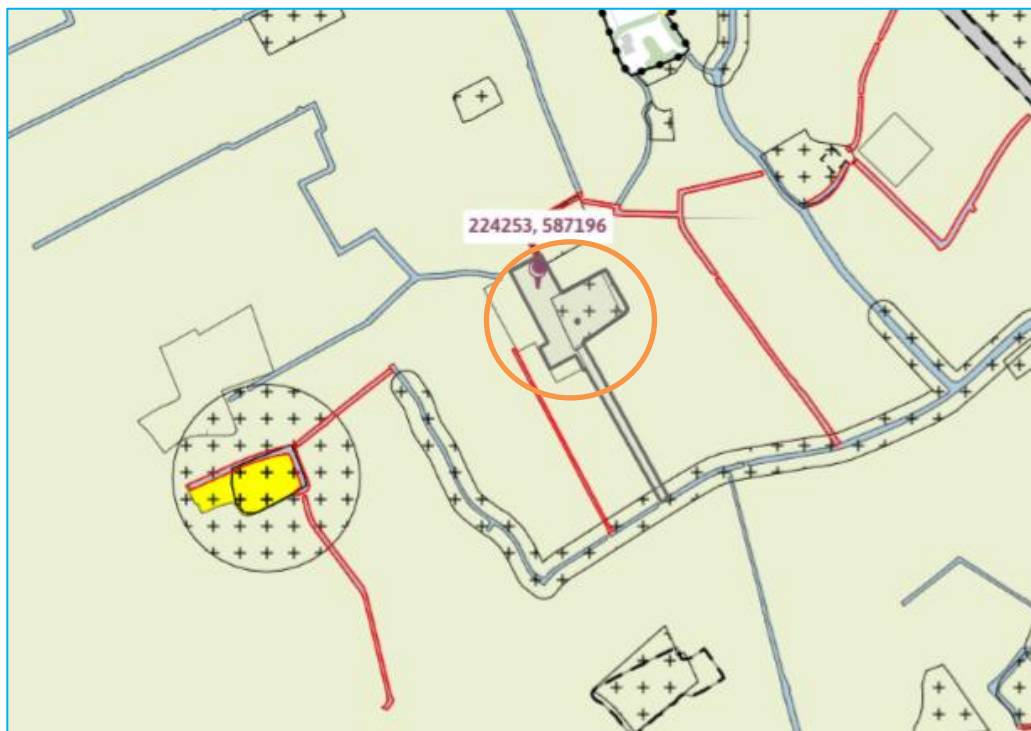
4.15.1 Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG. De oude reeks is ook nog toegestaan.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruikruimte te voorkomen.

4.15.2 Toetsing

Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden, daartoe onderstaande weergave van het nog geldende bestemmingsplan met in de oranje cirkel het plangebied.



Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabijheid bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die milieuhinder veroorzaken richting de nieuwe woningen. Er is vanuit de omgeving geen milieuhinder te verwachten.

Vanuit het plangebied naar de omgeving toe

Er worden nieuwe woningen gebouwd, deze leveren geen hinder op naar de omgeving of naar andere woningen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

5 Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder TAM-omgevingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Lageweg 2 en 4 te Den Ham, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1969.TPDA24HERS01-VA01, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

5.1.4 **Overzicht wijzigingen**

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. De bestemming van het agrarisch bedrijf is gewijzigd naar Wonen toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld die ook twee extra woningen toestaan. In de regels is verder bepaald dat het achtererfgebied niet mag worden bebouwd.

5.2 **Artikelsgewijze toelichting**

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. De overige regelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn niet buiten toepassing verklaard, waardoor deze onverkort van toepassing blijven op de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.4 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In dit artikel is bepaald dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2. van dit omgevingsplan, ook van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

Dit betreft de achtererfgebieden van de twee meest noordwestelijk gelegen compensatiewoningen en door deze functietoekenning zijn hier geen vergunningsvrije bouwwerken mogelijk voor de woningen.

Artikel 7 Wonen

Binnen dit functiegebied zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de aanwezige woonbestemming.

Artikel 8 en 9 Waarde – Archeologie 3 en 5

Binnen deze dubbelfunctie is onderzoek naar archeologie nodig indien er sprake is van werkzaamheden die betrekking hebben boven een in de regels genoemde verstoringsnorm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 11 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Binnen dit artikel zijn de binnenplanse afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

6 Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Er is contact geweest met de omwonenden. Zij maken geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het gevoerde vooroverleg zijn er reacties ontvangen vanuit de Veiligheidsregio Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Provincie Groningen. De ontvangen reacties zijn als bijlagen bij het TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna worden de ontvangen reacties kort behandeld en aangegeven hoe met de vooroverlegreactie is omgegaan.

6.2.1 Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen heeft geconstateerd dat op de planontwikkeling geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed zijn. Wel geeft de VRG nog als advies om op het gebied van bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswater) adequate bluswatervoorzieningen te realiseren en maatregelen te nemen om de bereikbaarheid ten behoeve van hulpdiensten in het plangebied te waarborgen.

6.2.2 Waterschap Noorderzijlvest

Vanuit het waterschap is als volgt gereageerd en geadviseerd over het plan.

- Goed dat er extra water wordt gerealiseerd, waarbij het advies dan is om de nieuwe sloten af te laten voeren op de bestaande oude gracht rond de bestaande boerderij. Ondanks dat er geen compensatie-eis geldt voor versnelde afvoer is draagt deze routing bij aan vertraagde afvoer.
- Een ander punt is het huishoudelijk afvalwater. Het waterschap neemt aan neem aan dat er met nieuwe IBA's gewerkt gaat worden. Deze moeten voldoende capaciteit krijgen. Het lozen van het effluent op de gracht is omwille van de waterkwaliteit niet verstandig. Bij voorkeur de IBA's laten lozen op de berm sloten van de oprijlaan vanaf de Lageweg.

Met deze genoemde adviezen zal rekening worden gehouden.

6.2.3 Provincie Groningen

Vanuit de provincie Groningen is het volgende aangegeven:

1. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is het provinciaal beleid middels de Omgevingsverordening Groningen uiteengezet. Hiervoor is de versie van januari 2024 gebruikt. Wij wijzen u erop dat deze sindsdien in november 2024 is geactualiseerd. Wij verzoeken u de actuele versie van de provinciale omgevingsverordening te gebruiken.

De Motivering is daarop aangepast en de versie van november 2024 is verwerkt.

2. Het beoogde plangebied is gelegen in het Nationaal landschap Middag Humsterland. In de Omgevingsverordening zijn voor dit landschap instructieregels (artikel 3.83) opgenomen. Het omgevingsplan dient rekening te houden met deze

instructieregels. Wij verzoeken u deze in de toetsing van het provinciaal beleid op te nemen.

In de motivering is een kaart opgenomen waarbij de ligging in het Middag – Humsterland zichtbaar is gemaakt. Verder is bij het opstellen van de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de aanwezigheid van de waarden en kwaliteiten van het bestaande landschap.

3. Het beoogde plangebied wordt omringt door karakteristieke sloten met wijzigingsbevoegdheid. In het inpassingsplan wordt aangegeven dat hier nieuwe sloten worden aangelegd. Tevens wordt in het omgevingsplan de instructieregel (artikel 3.83) omtrent deze karakteristieke sloten niet in de toetsing van het provinciaal beleid meegenomen. Wij verzoeken u om in de landschappelijke inpassing en de toetsing van het provinciaal beleid rekening te houden met deze karakteristieke sloten.

In de motivering is de kaart met de karakteristieke sloten (zowel de 'niet aanpasbare' als ook de 'wel aanpasbare' sloten) opgenomen. Binnen het plangebied zelf bevinden zich niet van die karakteristieke sloten en daarmee is de instructieregel 3.83 over de sloten niet van toepassing.

6.3 Ontwerp TAM Op ter inzage

Het ontwerp TAM Omgevingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig

overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Westerkwartier is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Westerkwartier.

6.5 Toetsing

Er wordt een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer op het moment dat de bouwactiviteit ruimtelijke wordt toegelaten.

Projectgegevens

Project : Den Ham Lageweg 2 en 4 (TAM-Omgevingsplan)
IMRO : NL.IMRO.1969.TPDA24HERS01-VA01
Projectnummer : RB 30.358
Versie : 01
Datum : 27 januari 2026

RooBeek Advies

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	1