

Zienswijzennota TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22W Medenerweg 5 Den Ham

Datum: **Februari 2026**

Inleiding

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22W Medenerweg 5 Den Ham heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan voorziet in een uitbreiding van de recreatieactiviteiten op het bovenstaande perceel. Deze uitbreiding bestaat uit het bouwen van vijf recreatiechalets en het realiseren van camper- en kampeerplaatsen. Ook een evenemententerrein maakt onderdeel uit van dit plan. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen het plan inzien via internet en bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis in Zuidhorn. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ingekomen per post op 5 juni 2025.

Zienswijze

1. In paragraaf 4.3 van de toelichting is het provinciaal beleid uiteengezet. In deze paragraaf worden een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening onder de Wet ruimtelijke ordening aangehaald. Wij wijzen u erop dat sindsdien de Omgevingsverordening is gewijzigd. Daarom verzoeken wij u het Omgevingsplan hierop aan te passen.
2. In het omgevingsplan is onder de functie 'Recreatie' een specifieke vorm van recreatie toegevoegd, namelijk een evenemententerrein. Dit evenemententerrein is in de provinciale maatwerkmethode niet meegenomen. Daarbij wordt in de toelichting en planregels geen aandacht besteed aan de invulling van dit terrein voor evenementen.
3. De instructieregels uit de artikelen 3.36 en 3.38 POV vragen om een borging van het erfinrichtingsplan in de planregels van het omgevingsplan. Deze borging van het erfinrichtingsplan is specifiek geregeld in artikel 3.8 POV. In het huidige ontwerp is er geen sprake van een borging van het erfinrichtingsplan in de planregels.
4. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het TAM-Omgevingsplan ontbreekt de toetsing van de instructieregel 'Nieuwe recreatiebungalowparken' (artikel 3.36 Omgevingsverordening). Het toevoegen van de chalets dient aan artikel 3.36 POV te worden getoetst. Hierbij kunt u verwijzen naar het eerdere maatwerktraject dat met de provincie is doorlopen.
5. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het TAM-Omgevingsplan ontbreekt de toetsing van de instructieregel 'bedrijfsmatige exploitatie recreatiebungalowparken'. Doordat er sprake is van een toevoeging van chalets op het perceel, dient te worden bepaald of hier sprake is van een verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie.
6. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het TAM-Omgevingsplan ontbreekt de toetsing van de instructieregel 'Nieuwe zelfstandige kampeerterreinen' (artikel 3.38 Omgevingsverordening). Het toevoegen van de kampeerplaatsen dient aan artikel 3.38 POV te worden getoetst. Hierbij kunt u verwijzen naar het eerdere maatwerktraject dat met de provincie is doorlopen.
7. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Middag-Humsterland. Op grond van artikel 3.83 POV dient het omgevingsplan regels te bevatten die het verleggen en dempen van karakteristieke sloten of het wijzigen van het profiel ervan verbieden. Daarnaast dient het omgevingsplan regels te bevatten ten behoeve van het verbieden van het wijzigen van het beloop.

8. In het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling ligt een gedeelte van een karakteristieke laagte. Op grond van artikel 3:101 POV dient het omgevingsplan daarom regels te bevatten ten behoeve van het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In het huidige ontwerp is de instructieregel niet uiteengezet in de toelichting en planregels.
9. Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is deels gelegen in Natuurnetwerk Nederland - beheer aanpassingsgebied. Op grond van artikel 3.118 POV kan er geen sprake zijn van een wijziging van de functie of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond als die wijziging leidt tot een significante aantasting van het areaal of beschreven wezenlijke kenmerken, tenzij de wijziging een groot openbaar belang dient of de ingreep kleinschalig van aard is. Hierbij dienen mogelijk compenserende maatregelen te worden genomen. In het huidige ontwerp is de instructieregel niet uiteengezet in de toelichting en planregels.
10. Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in weidevogelgebied. Op grond van artikel 3:124 POV dient het omgevingsplan regels te stellen ten behoeve van het voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor weidevogels ernstig wordt geschaad door aantasting. In het huidige ontwerp is de instructieregel weidevogelgebied niet meegenomen in de toelichting en planregels.

Reactie gemeente

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

De motivering, de planregels en de verbeelding worden aangepast.

Motivering

De motivering wordt als volgt aangepast:

ad 1:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

- "artikel 2.13.2" vervangen door "artikel 3.16"
- "artikel 2.15.1" vervangen door "artikel 3.29"
- "Tevens is in artikel 2.15.1 opgenomen dat functiewijziging van een bedrijfswoning in het buitengebied in een reguliere woning geen kwantitatieve gevolgen heeft. Kortom, per saldo neemt het aantal woningen niet toe ten gevolge van voorliggend plan." vervangen door "De functiewijziging van een bedrijfswoning in het buitengebied in een reguliere woning heeft geen kwantitatieve gevolgen. Per saldo neemt het aantal woningen dus niet toe ten gevolge van voorliggend plan."
- "Verder is artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening van toepassing. Artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe een ontwikkeling zich verhoudt tot stilte en duisternis." vervangen door "verder zijn de artikelen 3.72 en 3.73 van toepassing. Deze artikelen bepalen dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied het belang van stilte en duisternis in het buitengebied wordt betrokken."
- "artikel 3.84" vervangen door "artikel 3.83"

ad 2:

Het gedeelte van het plangebied waarop een evenemententerrein was voorzien is uit het plan gehaald. de bestaande agrarische functie blijft behouden, er wordt aan dat gedeelte van het oorspronkelijke plangebied geen dagrecreatie functie toegekend.

ad 3:

Paragraaf 3.2 wordt als volgt aangepast:

"De hiervoor beschreven functies zijn op de volgende afbeelding weergegeven. De provincie en de gemeente hebben ingestemd met dit inrichtingsplan dat is vertaald in voorliggend TAM-omgevingsplan." vervangen door "De hiervoor beschreven functies zijn op de volgende afbeelding weergegeven. De provincie en de gemeente hebben ingestemd met dit inrichtingsplan dat is vertaald in voorliggend TAM-omgevingsplan. Het inrichtingsplan is geborgd in de planregels."

ad 4:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Ook is artikel 3.36 van de verordening van toepassing. Dit artikel bepaalt dat het toevoegen van chalets alleen mogelijk is als de maatwerkmethode wordt toegepast. In een doorlopen maatwerktraject heeft de provincie ingestemd met deze ontwikkeling.

ad 5:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Verder is artikel 3.37 van de verordening van toepassing. Dit artikel bepaalt dat de toe te voegen chalets bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden. Deze verplichting is opgenomen in de planregels.

ad 6:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Ook is artikel 3.38 van de verordening van toepassing. Dit artikel bepaalt dat het toevoegen van een zelfstandig kampeerterrein alleen mogelijk is als de maatwerkmethode wordt toegepast. In een doorlopen maatwerktraject heeft de provincie ingestemd met deze ontwikkeling.

ad 7:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Middag-Humsterland. Op grond van de instructieregel in artikel 3.83 dient het omgevingsplan regels te bevatten die het verleggen en dempen van karakteristieke sloten of het wijzigen van het profiel ervan verbieden. Daarnaast dient het omgevingsplan regels te bevatten ten behoeve van het verbieden van het wijzigen van het beloop. Deze regels zijn toegevoegd aan de planregels.

ad 8:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

In het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling ligt een gedeelte van een karakteristieke laagte. Op grond van de instructieregel in artikel 3:101 dient het omgevingsplan daarom regels te bevatten ten behoeve van het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn toegevoegd aan de planregels.

ad 9:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Het plangebied is deels gelegen in Natuurnetwerk Nederland-beheer aanpassingsgebied. Op grond van artikel 3.118 kan er geen sprake zijn van een wijziging van de functie of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond als die wijziging leidt tot een significante aantasting van het areaal of beschreven wezenlijke kenmerken, tenzij de wijziging een groot openbaar belang dient of de ingreep kleinschalig van aard is. Het gaat hier om een beperkte uitbreiding van reeds bestaand recreatief gebruik. De verwachting is dat deze uitbreiding niet leidt tot een significante aantasting van het areaal of beschreven wezenlijke kenmerken.

ad 10:

Paragraaf 4.3.2. wordt als volgt aangepast:

Het plangebied is gelegen in weidevogelgebied. Op voorliggend plan is daarom de instructieregel in artikel 3:124 van toepassing. In dit artikel is opgenomen dat het omgevingsplan regels dient te stellen om te voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor weidevogels ernstig wordt geschaad door aantasting. Het gaat hier om een beperkte uitbreiding van reeds bestaand recreatief gebruik. De verwachting is dat het gebied hierdoor niet ongeschikter wordt voor weidevogels.

Planregels

De planregels worden als volgt aangepast:

ad 1:

Geen aanpassing nodig.

ad 2:

In artikel 6 (Recreatie-Dagrecreatie) was opgenomen dat een deel van het terrein gebruikt mag worden voor evenementen, voor het gedeelte van het plangebied waar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – evenemententerrein' van toepassing was. Deze aanduiding is uit de regels gehaald. Eventuele evenementen worden op basis van een separate vergunning aangevraagd.

ad 3:

Aan de specifieke functieregels van alle artikelen wordt het volgende toegevoegd:

Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel is uitsluitend toegestaan mits:

- a. binnen 24 maanden na vaststelling van het plan een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfinrichtingsplan in uitvoering is gebracht;
- b. de landschapsmaatregelen overeenkomstig het goedgekeurde erfinrichtingsplan duurzaam in stand worden gehouden.

ad 4:

Geen aanpassing nodig.

ad 5:

Aan de specifieke functieregels in artikel 7.6 wordt het volgende toegevoegd:

De chalets dienen bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden.

ad 6:

Geen aanpassing nodig.

ad 7:

Aan de regels in artikel 7 wordt het volgende toegevoegd:

Het is verboden om sloten in karakteristieke sloten Nationaal Landschap Middag-Humsterland 1 te verleggen of te dempen of het profiel hiervan te wijzigen.

ad 8:

Aan de regels in de artikelen 7 en 8 wordt het volgende toegevoegd:

Gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Reliëf" zijn tevens bestemd voor het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.

In gebieden die zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Reliëf" is het verboden om de volgende werkzaamheden uit te voeren: diepploegen, ophogen, egaliseren en afschuiven.

ad 9:

Geen aanpassing nodig.

ad 10:

Geen aanpassing nodig.

Verbeelding

De verbeelding wordt als volgt aangepast:

- het evenemententerrein met bijbehorende aanduiding is verwijderd;
- de dubbelbestemming "Waarde-Reliëf" is toegevoegd.

Zienswijze 2

Ingekomen per mail op 8 mei 2025.

Zienswijze

1. In de motivering van het plan wordt gebruik gemaakt van verouderde wetgeving. Het gaat om onderstaande stukken:
 - Notitie Water en Ruimte 2014;
 - Waterbeheerprogramma 2022-2027;
 - Omgevingswet 2023.Graag tekstueel aanpassen.
2. De bestaande IBA heeft mogelijk onvoldoende capaciteit bij het maken van een extra woongedeelte. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Reactie gemeente

1. De motivering m.b.t. de Notitie Water en Ruimte 2014 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in een eerder stadium al aangepast en dus actueel. Alleen de motivering m.b.t. het onderwerp "Omgevingswet 2023" is aangepast.
2. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende IBA-capaciteit.

Conclusie

De motivering onder het kopje "Waterwet" wordt als volgt aangepast:

Omgevingswet 2023

De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 van kracht werd, integreert de regels voor water (en andere aspecten van de fysieke leefomgeving) in één wet. Het doel is een meer integrale, flexibele en participatieve aanpak van waterbeheer. Oude wetten zoals de Waterwet zijn opgegaan in de Omgevingswet. Hoewel de naam van de wet verandert, blijft de inhoudelijke regelgeving voor een groot deel hetzelfde, maar worden de regels over het lozen van afvalwater, grondwater onttrekken en andere wateractiviteiten vanuit één set regels geregeld.

Zienswijze 3

Ingekomen per mail op 1 mei 2025.

Zienswijze

Veiligheidsregio Groningen komt tot de volgende conclusie(s) en aanbeveling(en):

- op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed;
- in relatie tot de planontwikkeling is er geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.

Op basis van het bovenstaande ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding voor verder inhoudelijk advies ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.

Reactie gemeente

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het TAM-Omgevingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen nodig.