

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22H
Oudewijk 5 De Wilp**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 30.327

Juni 2025

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier	7
1.4 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 De bestaande situatie	9
2.2 De voorgenomen situatie	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
3.1.2 <i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	16
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)</i>	19
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Groningen</i>	20
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 <i>Omgevingsvisie gemeente Westerkwartier</i>	22
3.3.2 <i>Woonvisie 2020 – 2025 gemeente Westerkwartier</i>	23
3.3.3 <i>Wijzigingsbevoegdheid vanuit geldend bestemmingsplan</i>	24
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Activiteiten en milieuzonering	26
4.2.1 <i>Wettelijk kader</i>	26
4.2.2 <i>Toetsing</i>	26
4.3 Ecologie (natuur)	28
4.3.1 <i>Wettelijk kader</i>	28
4.3.2 <i>Toetsing</i>	29
4.4 Bodem	31
4.4.1 <i>Wettelijk kader</i>	31
4.4.2 <i>Toetsing</i>	32
4.5 Geluid	32
4.5.1 <i>Wettelijk kader</i>	32
4.5.2 <i>Toetsing</i>	33
4.6 Water	34
4.6.1 <i>Wettelijk kader</i>	34
4.6.2 <i>Toetsing</i>	34
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.7.1 <i>Wettelijk kader</i>	34
4.7.2 <i>Toetsing</i>	35
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.8.1 <i>Wettelijk kader</i>	35
4.8.2 <i>Toetsing</i>	36
4.9 Omgevingsveiligheid	37
4.9.1 <i>Wettelijk kader</i>	37
4.9.2 <i>Toetsing</i>	38
4.10 Verkeer en parkeren	39

4.10.1	Wettelijk kader.....	39
4.10.2	Toetsing	39
4.11	Duurzaamheid.....	40
4.11.1	Wettelijk kader.....	40
4.11.2	Toetsing	40
4.12	Gezondheid.....	41
4.12.1	Wettelijk kader.....	41
4.12.2	Toetsing	41
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	41
4.13.1	Wettelijk kader.....	41
4.13.2	Toetsing	42
4.14	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	42
4.14.1	Wettelijk kader	42
4.14.2	Toetsing	43
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	44
5.1	Wijziging omgevingsplan	44
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege.....	44
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	44
5.1.3	Werkingsgebied	44
5.1.4	Overzicht wijzigingen	45
5.2	Artikelsgewijze toelichting	45
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
6.1	Participatie	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	47
6.4	Toetsing	48

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente om de bestemming op het perceel Oudewijk 5 te De Wilp van 'Agrarisch – Agrarisch 4' te wijzigen naar 'Wonen'. In het verleden was er een bloemenkwekerij op het adres gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. De voormalige bedrijfsgebouwen worden deels gebruikt voor een caravanstalling. Daarnaast is er op het terrein een camperterrein aanwezig. De gemeente Westerkwartier heeft op 8 maart 2023 bij principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging. Daarbij zijn enkele randvoorwaarden meegegeven vanuit de gemeente, te weten:

1. Er mag alleen worden gewoond in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte;
2. Er mag maximaal 1 woning aanwezig zijn;
3. De landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
4. De belangen van gebruikers of eigenaren van omliggende gronden mogen niet worden geschaad;
5. Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeerssituatie.



Fig. 1.1: Weergave van indicatieve ligging van het plangebied met daarin de bestaande bebouwing en locatie camperplaatsen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4' naar een woonbestemming met het behouden van de caravanstalling en het kleinschalige kampeerterrein op het perceel. Het zuidelijke deel van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4' zal daarbij worden omgezet naar een bestemming 'Agrarisch' zodat daar alleen nog het agrarisch grondgebruik is toegestaan en nieuwe bebouwing niet meer mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

De Wilp is een dorp in de gemeente Westerkwartier in de Nederlandse provincie Groningen. Het ligt zo'n vier kilometer ten zuidwesten van het dorp Marum, op de grens met Friesland waar het overloopt in Siegerswoude. Hieronder een indicatieve weergave van de ligging van De Wilp.

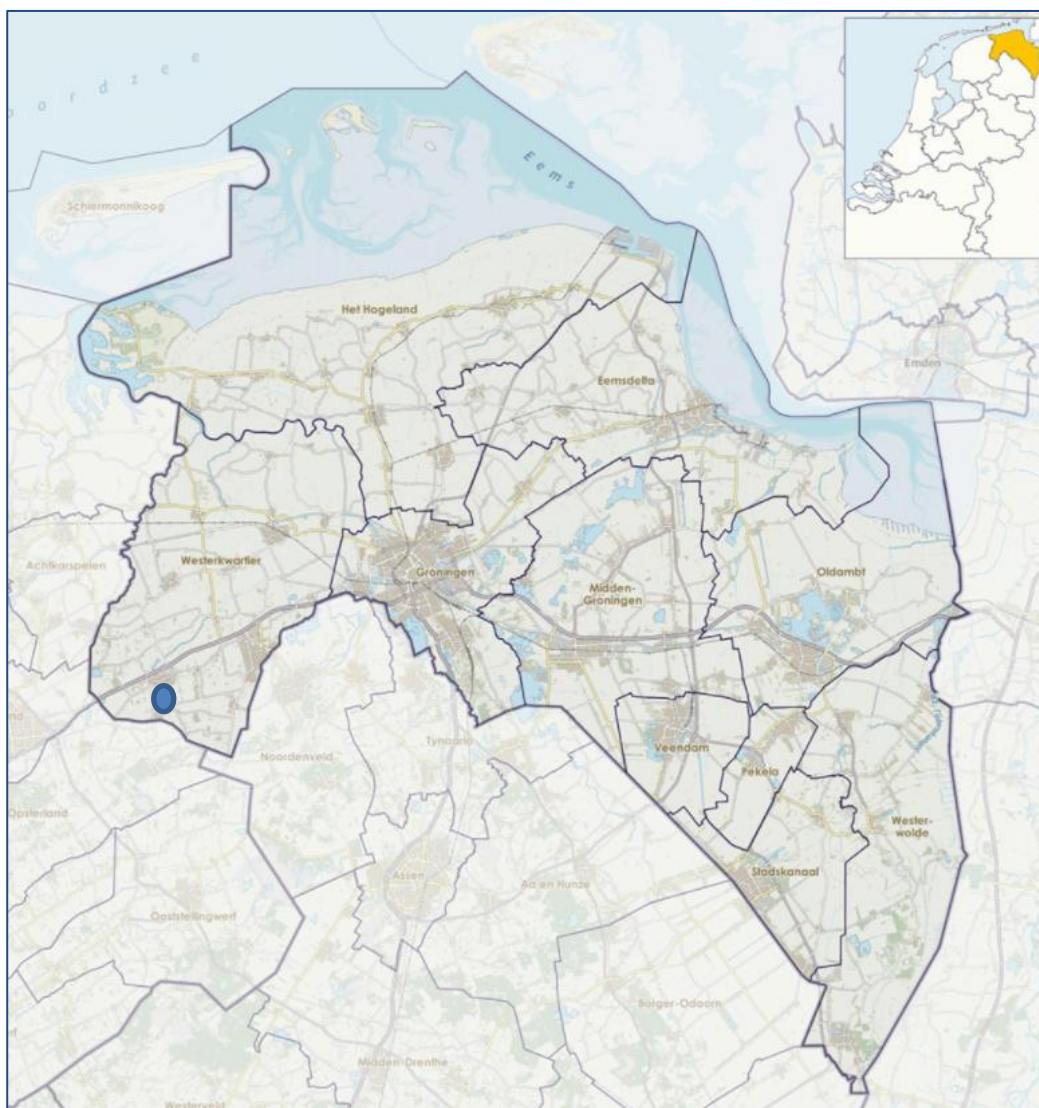


Fig. 1.2: Nederland, de provincie Groningen, het dorp De Wilp in één oogopslag.

Historie De Wilp

De Wilp ligt ten westen van Jonkersvaart en ten zuiden van Marum. Het dorp grenst direct aan de gemeente Opsterland (Friesland). Van de voormalige gemeente Marum

was De Wilp de tweede grote kern en telt 1624 inwoners. De bebouwing loopt over de provinciegrens heen, De Wilp gaat daar over in 'het Friese de Wilp' en Siegerswoude. De naam van het dorp komt van de weidevogel de wulp. In het Fries wordt deze vogelsoort met wylp aangeduid. De Wilp is gesticht door Friese arbeiders die hier kwamen werken in de vervening.

De Wilp vormt met Siegerswoude, pal over de provinciegrens haast een tweelingdorp. De provincie- grens en grensscheiding tussen de dorpen is eigenlijk kunstmatig. De naam Siegerswoude kan zijn ontstaan uit de persoonsnaam "Sieger" en "woud of wold", hetgeen moerasbos (elzenbroek) betekent. Siegers- bos dus. Wie Sieger was zal wel altijd onbekend blijven. Volgens Spahr van der Hoek zijn de mensen, die hier zijn komen wonen, afkomstig uit "het Lege Midden" van Friesland. Dit gebeurde reeds in de eerste eeuwen van onze jaartelling. Toen het land hen te nat werd, zijn ze naar de hogere zandgronden in het oosten gevlucht. Er zijn diverse aanwijzingen die deze veronderstelling waarschijnlijk maken.

In elk geval is het zo, dat omstreeks 1250 in Siegerswoude al een kerk is gebouwd en dat wijst op een groeiende bevolking. Nu moeten we niet denken dat het om veel mensen ging; om meer dan een kleine honderd ging het waarschijnlijk niet. Op kaarten uit 1718 en 1830 zijn er in Siegerswoude niet meer dan 17 boerderijen. In 1744 wonen er 122 personen; de Klauwertvaart is dan al gegraven tot voorbij Bakkeveen en de verveningen langs de Friese grenzen zijn al begonnen.

Deze verveningen brengen opnieuw velen naar de omgeving van Siegerswoude/De Wilp, zo blijkt in 1796, want dan zijn er al 280 bewoners. Deze mensen wonen hoofdzakelijk in Friesche Palen én... langs de Wilpsterwijk. Friese arbeiders hebben de omgeving van het dorp dus ontgonnen en het dorp de Wilp doen ontstaan. Voornamelijk eerst langs de Oudemolenweg.

Aanvankelijk zijn het ook de veenarbeiders, die zich later als kleine boeren vestigen op de ontgonnen gronden. Het is dan ook niet vreemd, dat namen als Van Veen, Veenstra, Venema en Nijboer hier vaak voorkomen. De Wilp – een kaart uit 1830 zegt De Wulp – bestaat dan nog maar net.

Intussen was in 1731 door het grote veengebied tussen Frieschepalen en Allardsoog de grens tussen Groningen en Friesland getrokken. Van De Wilp was echter nog steeds geen sprake. Aan het eind van de 18e eeuw werd de Wilpsterhoofdvaart gegraven en ontstond er langzamerhand een nederzetting die naar de toenmalige herberg 'de Wulp' werd genoemd. Op een uithangbord van een toenmalige herberg stond nl. een regenwulp, op z'n fries "wylp" of wilp. De naam De Wilp komt dus waarschijnlijk van de wulp (een weidevogel).

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van De Wilp en ligt hemelsbreed tussen de kernen De Wilp en Jonkersvaart. Op kleinere schaal is het plangebied gelegen tussen de buurtschappen Keuningswijk en Heineburen aan de Oude Wijk. Rondom het plangebied zijn overwegend andere woonfuncties gelegen en agrarische gronden met verspreid enkele (agrarische) bedrijven.

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op het terrein is sprake van de aanwezigheid van een kleinschalig kampeerterrein bestaande uit camperplaatsen.

1.3

Het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier

Het projectgebied is gelegen in het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier. Als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier gelden nog het bestemmingsplan Buitengebied Marum (2010) en de Partiele en correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Marum (2016).

De gronden hebben daarin de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4' en verder nog (volledig) een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en aan de oostkant van het plangebied een functieaanduiding 'houtsingel'.



Fig. 1.3: Een weergave van het geldende bestemmingsplan

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voor de voormalige bloemenkwekerij op het perceel Oudewijk 5 te De Wilp geldt dat deze inmiddels is beëindigd. Het wonen in de bedrijfswoning was ooit ten dienste van dat bedrijf. Nadat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestopt is het 'regulier' wonen in een bedrijfswoning niet toegestaan (artikel 7.2.3. onder a). Verder is het feitelijk woongebruik op het perceel in strijd met de bestemmingsomschrijving (artikel 7.1) en dient ook de caravanstalling en kampeerterein planologisch gezien geregeld worden.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 7.8.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4 kunnen wijzigen in de bestemming Wonen (overeenkomstig artikel 31) en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en daarbij aanduidingen opnemen, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering. Daarvan is hier sprake, ware het niet dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet de zogeheten 'wijzigingsplannen' niet meer bestaan. Wel kan het toetsingskader vanuit de wijzigingsbevoegdheid nog worden gebruikt voor de afweging van het verzoek. Omdat er wordt voldaan aan de

wijzigingscriteria is medewerking aan het plan mogelijk, echter nu wel in de vorm van een TAM-Omgevingsplan.

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch gezien regelen van de gewenste planontwikkeling. Het kleinschalige kampeerterrein zal daarbij worden toegestaan als ook het stallen van caravans.

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

In het verleden was op het perceel Oudewijk 5 te De Wilp een bloemenkwekerij op het adres gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. De voormalige bedrijfsgebouwen worden deels gebruikt voor een caravanstalling. Daarnaast is er op het terrein reeds een camperterrein aanwezig. Op onderstaande weergave is de bestaande situatie zichtbaar.



Fig. 2.1: Een weergave van de ligging van het plangebied gelegen in het buitengebied van De Wilp.



Fig. 2.2: Weergave van de Oudewijk in oostelijke richting met rechts het perceel Oudewijk 5. Ter hoogte van de aanduiding is het camperterrein gevestigd.



Fig. 2.3: Weergave van de (voormalige bedrijf)woning op het perceel. Rechts de oprit naar het achtergelegen camperterrein.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel worden gebruikt voor het stallen van caravans (Stalling Bloemenveld). Binnen de woonbestemming worden deze activiteiten voortgezet. Binnen de 'nieuwe' woonbestemming is het toegestaan om hiervoor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor te gebruiken.

Op het perceel is tevens een camperterrein aanwezig. Sinds 1 mei 2021 is Camperplaats Bloemenveld geopend op het perceel Oudewijk 5 te De Wilp. Er zijn acht ruime plaatsen die allen voorzien zijn van een eigen stroompunt. De maximale camperlengte is 10 meter. Er is een sanitair unit met douche, toilet en wasplaats. Ook is er een leegpunt voor het chemisch toilet en een spoelplek. Water kan getapt worden achter bij de boerderij.



Fig. 2.4 : Een weergave van het camperterrein (Campeerplaats Bloemenveld)

De gemeente ziet deze camperplaatsen als een kleinschalig kampeerterrein, welke onder de volgende voorwaarden is toegestaan:

- *Kampeerterrein is landschappelijk ingepast.*

Het terrein waar de campers staan is qua landschappelijke inpassing in ontwikkeling. Onderstaande foto's laten zien dat er sprake is van jonge aanplant aan de westkant van het terrein. Aan de oostkant van het terrein is sprake van bestaande en robuustere beplanting die aan die zijnde het terrein al grotendeels aan het zicht onttrekt. De begroeiing aan de oostkant en tussen de camperplaatsen onderling zal de komende jaren meer en meer door-ontwikkelen, zodat ook aan de oostkant het terrein meer en meer aan het zicht zal worden onttrokken.



Fig. 2.6: Een weergave van het camperterrein (Campeerplaats Bloemenveld)



Fig. 2.7: Een weergave van het camperterrein (Camperrplaats Bloemenveld)



Fig. 2.8: Een weergave van het camperterrein (Camperrplaats Bloemenveld) vanuit de lucht

- *Het terrein mag alleen worden gebruikt voor kampeermiddelen, waaronder ook campers, die tijdelijk (gedurende de periode 15 maart tot 31 oktober) op het terrein staan*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het terrein zal in die tussenliggende periode gesloten zijn voor campers.

- *De gemeente ziet kleinschalig kamperen als maximaal 25 plaatsen.*

Er zullen ook niet meer dan 25 plaatsen aanwezig zijn. Er zijn momenteel 8 plaatsen.

- *De maximale oppervlakte van het kleinschalig kamperen bedraagt maximaal 0,5 hectare.*

In de bestaande situatie is de oppervlakte van het terrein ongeveer 3000 m².

Verder heeft de gemeente nog onderstaande voorwaarden aangegeven.

Daarbij zijn enkele randvoorwaarden meegegeven vanuit de gemeente, te weten:

- *De belangen van gebruikers of eigenaren van omliggende gronden mogen niet worden geschaad*

Vanuit hoofdstuk 4 is in voldoende mate duidelijk geworden dat de belangen van gebruikers of eigenaren van omliggende gronden niet nadelig worden geschaad.

- *Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeerssituatie.*

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit naar het perceel. Het betreft hier verder een overzichtelijke weg en het aantal verkeersbewegingen van de campers zal gering zijn. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie te verwachten.



Fig. 2.9: Een weergave van de overzichtelijkheid van de weg de Oudewijk ter plaatse van de ingang



Fig. 2.10: Weergave ligging van het plangebied met daarin de bestaande bebouwing en locatie camperplaatsen.

2.2 De voorgenomen situatie

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel worden reeds gebruikt voor het stallen van caravans (Stalling Bloemenveld). Binnen de woonbestemming worden deze activiteiten voortgezet. Binnen de 'nieuwe' woonbestemming is het toegestaan om hiervoor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor te gebruiken. Ook wordt het wonen voortgezet in de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Op het perceel is tevens een camperterrein aanwezig. Sinds 1 mei 2021 is Camperplaats Bloemenveld geopend op het perceel Oudewijk 5 te De Wilp. Er zijn acht ruime plaatsen die allen voorzien zijn van een eigen stroompunt. De maximale camperlengte is 10 meter. Er is een sanitair unit met douche, toilet en wasplaats. Ook is er een leegpunt voor het chemisch toilet en een spoelplek. Water kan getapt worden achter bij de boerderij. Dit gebruik wordt mede geregeld in dit TAM-Omgevingsplan.

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.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een 'reguliere' woning. Per saldo voorziet het plan niet in een toename van nieuwe woningen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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. flexibilitieopties 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 dit 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 planvoornemen gaat over het behouden van bedrijvigheid in het buitengebied binnen een voormalige agrarische bestemming en daarnaast recreatie en toerisme. Daarover staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Hergebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Wij stimuleren het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten.

Wij vinden dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied.

Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Recreatie en toerisme

Een sterke toeristisch-recreatieve sector draagt bij aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau in Stad en Ommeland. Bovendien dragen dergelijke voorzieningen bij aan de verbetering van het vestigingsklimaat: bedrijven en werknemers zullen zich eerder vestigen in een aantrekkelijke regio.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen vereisen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet hierbij worden voorkomen. Daarom biedt de provincie ruimte aan de uitbreiding van:

- Kampeerterreinen;
- Recreatiewoningen.

Daarnaast investeert de provincie in goede routestructuren en in de kwaliteit van:

- Recreatieve routenetwerken;
- Wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen;

- Het basistoervaartnet;
- Dagrecreatieve terreinen.

Voorliggend plan versus thema bedrijvigheid en recreatie en toerisme

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de gebruiksfunctie van het voormalige agrarische bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming en het kunnen gebruiken van gronden voor een kleinschalig kampeerterrein voor campers. Deze recreatieve functie is ondergeschikt aan de woonfunctie. De ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige agrarische bouwvlak.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid ten aanzien van het kunnen hergebruiken van voormalige agrarische percelen voor het toestaan van nieuwe vormen van in het buitengebied passende bedrijvigheid. Ook het kunnen aanbieden van voorzieningen voor recreatie en toerisme vormt een welkome aanvulling van het aanbod. Het voormalige agrarische bedrijfsperceel krijgt op deze wijze een welkome nieuwe functie en inkomsten van de nieuwe functies kunnen mede worden gebruikt voor het beter in stand kunnen houden van de onderhoudstoestand van de bebouwing en de landschappelijke inpassing en behoud ervan op het perceel.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Tegelijkertijd met de provinciale Omgevingsvisie 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 laat de provincie haar omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen. De hoofdstukken Vaarwegen en Wegen en Ontgrondingen zijn nieuw in de Omgevingsverordening en vervangen het Kanalen- en wegenreglement en de Ontgrondingenverordening. Hiermee bevat de Omgevingsverordening alle verordeningen voor de fysieke leefomgeving.

Voor dit TAM-omgevingsplan is de versie van 23 november 2024 toegepast. Voor dit plan zijn de volgende artikelen van belang, te weten de artikelen 3.16 (gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied), 3.35 (tegengaan permanente bewoning van recreatieverblijven) en de artikelen 3.72, 3.73 en 3.74 (vanuit afdeling 3.6 Landschap en dan stilte en duisternis).

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.

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

Het voormalige agrarische achtererf is inmiddels ingericht als kleinschalig kampeerterrein voor campers. De landschappelijke inpassing ervan is groeiende doordat er jonge aanplant is aangebracht. Er wordt geen afbreuk gedaan aan landschappelijke waarden.

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

Er is op dit voormalig agrarisch bedrijfsperceel nu sprake van een kleinschalig kampeerterrein en binnen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing sprake van caravanstalling. Deze activiteiten zijn inpasbaar op het gebied van ruimtelijke, milieuhygiënische en verkeerskundig oogpunt en minder 'zwaar' dan de voormalige activiteiten als agrarisch bedrijf.

- 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 (artikel 7.5.2) 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.

Over punt 2, de toets aan de Woonvisie, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Artikel 3.35 Instructieregels permanente bewoning van recreatieverblijven

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied voorziet niet in de mogelijkheid van gebruik als feitelijk hoofdverblijf van verblijfsruimten waaraan een recreatieve functie is toegedeeld.

Er is sprake van een kleinschalig kampeerterrein dat ruimte biedt aan 8 standplaatsen voor campers en niet voor permanente bewoning. Het plan voorziet niet in de realisatie van chalets en stacaravans. Er wordt voldaan aan genoemd artikel.

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. Ook de bezoekers van de camperplaatsen kunnen op deze wijze genieten van de donkere nachten. Ook zijn er huishoudelijke regels op de camping aanwezig die geluidsoverlast moeten tegengaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 plangebied aan de Oudewijk 5 behoort tot het gebied 'Heide- en veenontginningslandschap'.

Typering

Het stelsel van kanalen, vaarten en wijken vormt de basis van het ontginningslandschap. Haaks op de kanalen liggen de wijken. Dit geeft het gebied een duidelijk rationele opzet. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen.

De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een half-open karakter.

Waarden

- Stelsel van kanalen en wijken als basis voor de ontginning van het landschap;
- Langs de kanalen liggen lange bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot dorpen;
- Bosgebieden;
- Een patroon van vaak langgerekte percelen haaks op de ontginningsas;
- Waardevol landbouwgebied
- Houtsingels op perceelgrenzen, vooral in de omgeving van De Wilp.
- Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter.
- Hoofdwatersysteem omgeving Zevenhuizen, met de Jonkersvaart/Wilpstervaart en Leekster Hoofddiep als verzamelplekken voor de waterafvoer vanuit de wijken.
- Restanten van pingoruïnes en oude waterlopen.
- Het gebied ademt de sfeer van de verveners en de landadel van Nienoord en de Coendersborgh.

Koers en keuzes

1. Het gebied kent in de huidige situatie een keur aan functies: agrarische bedrijven, woningen en kleinschalig bedrijvigheid. Geen van de functies kan als primair of dominant worden beschouwd. We zien het gebied daarom als een multifunctioneel gebied. Dit betekent dat de bestaande functies zich kunnen ontwikkelen, passend binnen de bestaande kwaliteiten.
2. Wat betreft recreatie zien we kansen voor kleinschalige waterrecreatie (kanoën, roeien en sloepvaren), voorzieningen op- en langs het water (zitplekken langs het water en rustpunten voor waterrecreanten), fiets- en wandelmogelijkheden, mogelijkheden voor ruiterspaden en kleinschalige vormen van recreatie. We zien mogelijkheden om aan te sluiten bij Bakkeveen en het Ronostrand en willen deze benutten. Ook willen we het gebied rondom Coendersbos, en het Nanninga's bos verder ontwikkelen.

Er wordt voorzien in een kleinschalige vorm van recreatie. Dit past binnen de koers en keuzes voor dit gebied.

3.3.2

Woonvisie 2020 – 2025 gemeente Westerkwartier

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.

In voorliggend plan wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgevormd naar een reguliere woonbestemming. Het reguliere aantal woningen neemt daarbij niet toe en als extra nevenfunctie naast het wonen is hier sprake van een kleinschalig kampeerterrein.

Op deze wijze krijgt voormalig agrarisch vastgoed een passende herinvulling en is daarmee in lijn met de Woonvisie.

3.3.3

Wijzigingsbevoegdheid vanuit geldend bestemmingsplan

Wijzigingsbevoegdheid vanuit het geldende bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

7.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4 wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 , Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2 of Agrarisch - ;
- b. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4 wijzigen in de bestemming Wonen en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en daarbij aanduidingen opnemen, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering;

Het gestelde onder punt b is van toepassing. Verder geldt nog het gestelde in artikel 7.8.2:

7.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in 7.8.1 onder b genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtname van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte, waarbij geldt dat in totaal niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn;
- b. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast.

Hier wordt aan voldaan. Het wonen zal gaan plaatsvinden binnen de voormalige bedrijfswoning. Ook de bestaande houtwal blijft aanwezig, deze is op de verbeelding ook als zodanig aangeduid met de daarbij behorende beschermende regels.

Het terrein waar de campers staan is qua landschappelijke inpassing in ontwikkeling. Onderstaande foto's laten zien dat er sprake is van jonge aanplant aan de westkant van het terrein. Aan de oostkant van het terrein is sprake van bestaande en robuustere beplanting die aan die zijde het terrein al grotendeels aan het zicht onttrekt. De begroeiing aan de oostkant en tussen de camperplaatsen onderling zal de komende jaren meer en meer door-ontwikkelen, zodat ook aan de oostkant het terrein meer en meer aan het zicht zal worden onttrokken. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast door het plan.



Fig. 3.1: Weergave jonge aanplant



Fig. 3.2: Weergave jonge aanplant

Omdat wijzigingsplannen niet meer bestaan onder de Omgevingswet is voor dit plan een TAM-omgevingsplan opgesteld.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemeen

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 onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

4.2.1 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 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.

4.2.2 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 het zwarte kader het plangebied.

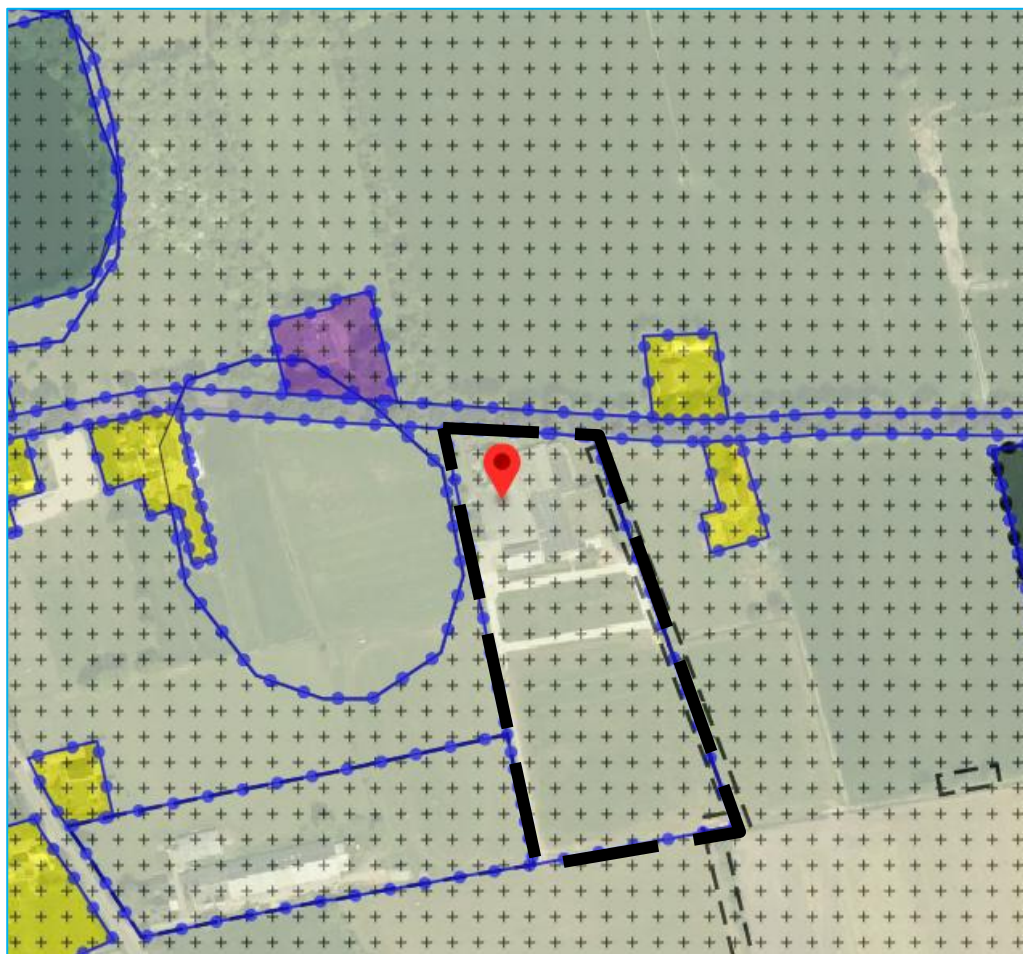


Fig. 4.1: Weergave geldend bestemmingsplan met rondom gelegen bestemmingen

Vanuit de omgeving naar de woning en camperplaats

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bestemmingen en functies aanwezig. Aan de oostkant bevinden zich een tweetal woonbestemmingen. Naar het noordwesten toe bevindt zich een bedrijfsbestemming en naar het zuidwesten toe is sprake van een intensieve veehouderij.

De camperplaats is niet aan te merken als een milieugevoelige voorziening, zodat deze geen hinder ondervinden vanuit de omringende bedrijven. Ook de 'nieuwe' woonbestemming is niet aan te merken als een nieuw milieugevoelige bestemming omdat hier het wonen planologisch gezien al geregeld is, immers in de bedrijfswoning mocht ook al worden gewoond. Dat verandert niet door voorliggende wijziging. Er is geen sprake van wederzijdse milieuhinder.

Voor de intensieve veehouderij geldt ook dat de camperplaatsen niet zijn aan te merken als een milieugevoelige functie. De intensieve veehouderij heeft een grootste richtafstand voor milieuhinder van 200 meter (geur). De bestaande bedrijfswoning aan de Oudewijk 5 die wordt herbestemd naar reguliere woning is aan te merken als een 'bestaand milieugevoelig object'. De herbestemming levert vanuit die woning geen extra belemmering op voor deze intensieve veehouderij. De campers zijn zoals gezegd niet aan te merken als milieugevoelig. Op het moment dat de intensieve veehouderij zou

willen uitbreiden zijn ook de meer nabijgelegen bestaande woningen eerder 'belemmerend' dan de woning Oudewijk 5.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor de straks reguliere woning Oudewijk 5 gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving. Zodoende is er geen sprake van milieuhinder tussen de woonbestemmingen onderling.

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend TAM-omgevingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.3 Ecologie (natuur)

4.3.1 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).

4.3.1.1 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, mogelijk merkbare 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.

4.3.1.2 *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.

4.3.1.3 *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.

4.3.2 *Toetsing*

4.3.2.1 *Gebiedsbescherming*

De onderzochte locatie bevindt zich op ca. 2,6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Bakkeveense Duinen). Gezien het project dat voorziet in een juridisch-planologische bestemmingswijziging waarbij de agrarische bestemming wijzigt naar een woonbestemming zal geen sprake zijn van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar en is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor het bouwplan.

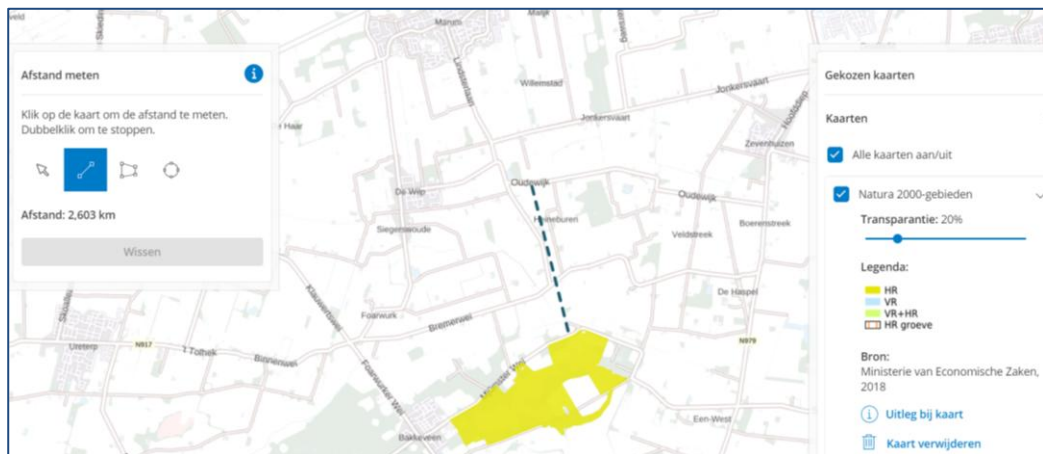


Fig. 4.2: Weergave ligging Natura 2000 gebieden

Het projectgebied ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. Ten noordoosten van het projectgebied is een NNN gelegen op circa 1,7 kilometer. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

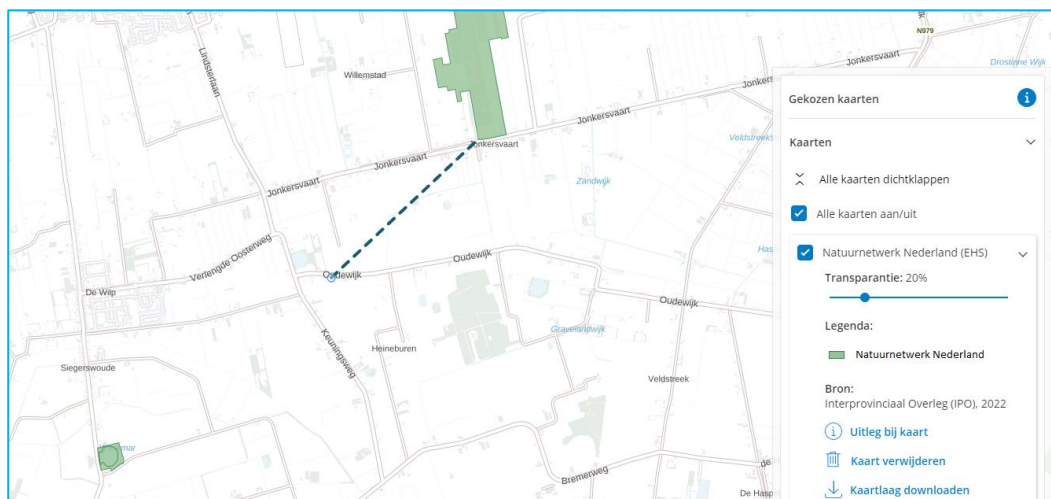


Fig. 4.3: Weergave ligging NNN

4.3.2.2 Stikstof

Ten behoeve van het plan wordt er verder niet gebouwd, er is slechts sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar die van een woonbestemming toe. Er is geen verdere stikstofberekening nodig.

4.3.2.3 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.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een 'reguliere' woning. Met deze functiewijziging worden geen aanwezige bebouwing gesloopt, sloten gedempt en/of bomen of andere houtopstanden gekapt.

Voor eventueel beschermde soorten heeft de voorgenomen bestemmingswijziging geen betekenis of zijn negatieve effecten van het plan uitgesloten. Vanuit ecologisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

4.4

Bodem

4.4.1

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.

4.4.2 Toetsing

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een 'reguliere' woning en een deel van de agrarische bestemming wordt gewijzigd in die van een woonbestemming omdat er ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie met verdachte deellocaties", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op enkele verdachte deellocaties geen licht verhoogde gehalten en/of concentraties aangetroffen, terwijl op het onverdachte terreindeel (camper kampeerplaats) geen verhoogde gehalten worden geconstateerd. Hierdoor wordt de hypothese deels gehandhaafd en deels verworpen.

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

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande functiewijziging van het terrein. De milieu hygiënische kwaliteit voldoet aan de 'toelaatbare bodemkwaliteit'.

4.5 Geluid

4.5.1 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 buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

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 basisgeluidemissie (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'.

4.5.2

Toetsing

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een 'reguliere' woning.

In het plangebied is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Het aspect 'geluid' vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Er kan verder ook geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

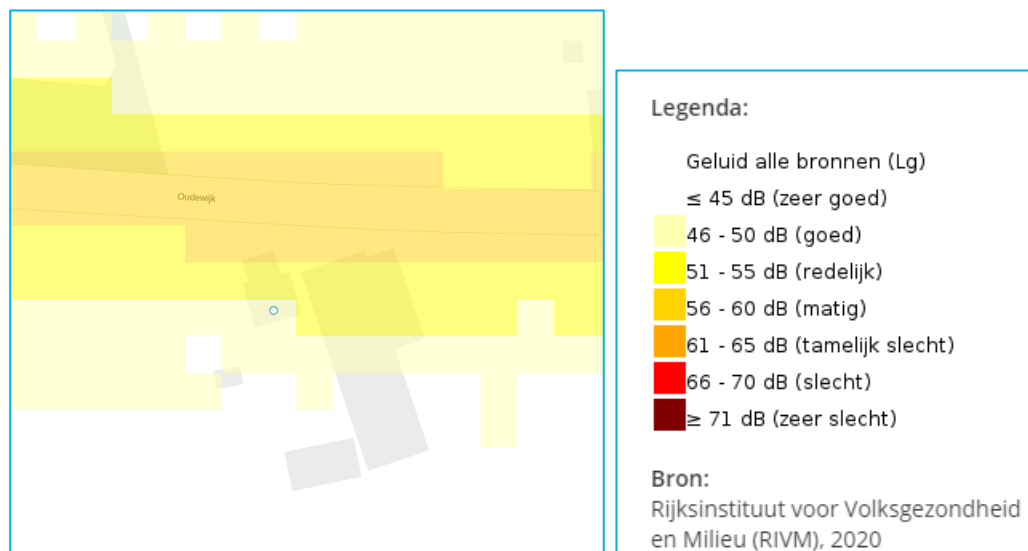


Fig. 4.4: Weergave geluidskaart vanuit de Atlas voor de Leefomgeving

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 Toetsing

Op 31 juli 2023 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er geen waterschap belang aanwezig is. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

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.

4.7.2 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.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend plan blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 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, (voorbeschermd) 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.

4.8.2 Toetsing

4.8.2.1 Archeologie

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

Vanuit het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied Marum heeft het plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6".

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' prevaleert.

Deze dubbelbestemming houdt in dat nader onderzoek naar archeologie nodig is bij een bouw- en aanlegactiviteit (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingreep) van meer dan 5000 m² plaatsvindt.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de contouren van bestaande bebouwing intact blijft. Het plan voorziet niet in bodemgrepen, zodoende is er geen onderzoek naar archeologie nodig.

In voorliggend TAM Omgevingsplan zijn de archeologische dubbelfuncties Waarde – Archeologie 2 en 3 overgenomen zoals die op basis van het in procedure gaande Facet TAM Omgevingsplan archeologie gaan luiden. Zo is de regeling adequaat en actueel.

4.8.2.2 *Cultuurhistorie*

In de toelichting van het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander met elkaar samenhangt.

De aanwezige bebouwing in het plangebied heeft geen karakteristieke bouwaanduiding, heeft geen monumentale waarde en is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er vindt vanuit het bebouwingsbeeld geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

4.9 **Omgevingsveiligheid**

4.9.1 ***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.

4.9.2

Toetsing

In onderstaande figuur is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving. Ter plaatse van de oranje ster bevindt zich het projectgebied.

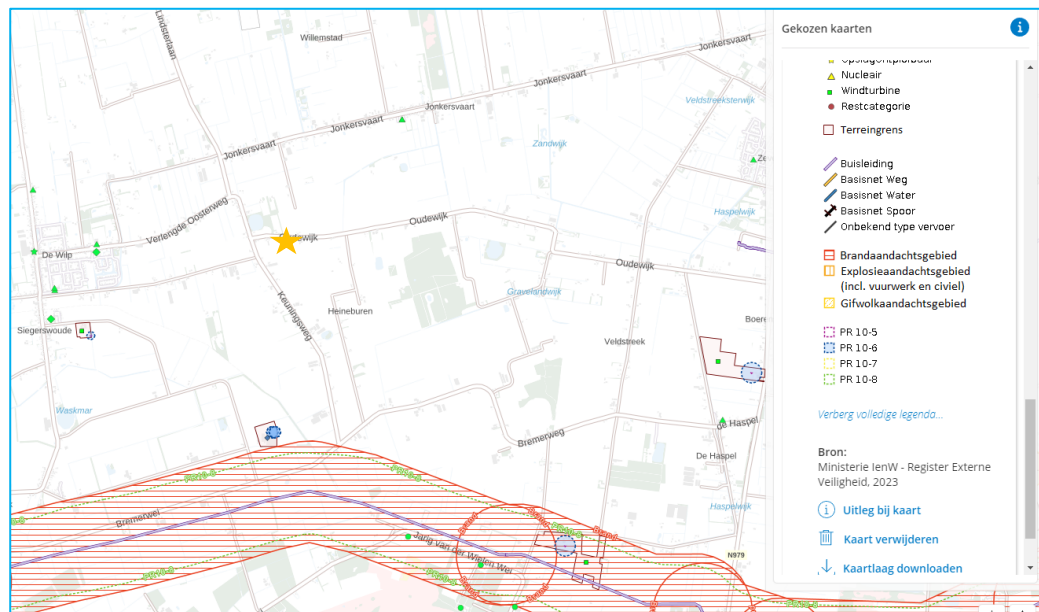


Fig. 4.5: Weergave risicokaart Nederland

Zoals bovenstaande verbeelding laat zien is op ruime afstand (ca. 2,2 kilometer) ten zuiden van het plangebied een gastransportleiding gelegen. Deze afstand is dermate groot waardoor deze buisleiding niet van (nadelig) van invloed op het plangebied is. Eventuele routes van gevaarlijke stoffen, hoogspanningsmasten of (Bevi)inrichtingen zijn in de directe nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied valt niet binnen de Provinciaal basisnet Groningen en is daardoor niet in de veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” gelegen.

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 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.

4.10.2 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 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 bestemmingsplan 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. Verder geldt dat voor een kampeerterrein per standplaats in het buitengebied maximaal 1,3 parkeerplaats nodig is. Bij een camperplaats is iedere camper te beschouwen als de 'parkeervoorziening'. Voor eventuele gasten van de campers is dan nog op het perceel ruimte aanwezig voor het parkeren van gasten.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 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.

4.11.2 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).

Ten behoeve van voorliggend plan wordt verder niet gebouwd. Mocht zich in de toekomst een bouwsituatie voordoen dan zal ook worden voldaan aan de op dat moment geldende duurzaamheidseisen.

4.12 Gezondheid

4.12.1 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.

4.12.2 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.

4.13 M.e.r.-beoordeling

4.13.1 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.

4.13.2 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.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'agrarisch' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat het bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

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.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.14.1 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.

4.14.2

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. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van netto gezien 0 extra woningen (er is reeds een bedrijfswoning aanwezig) en daarmee is het plan niet ladderplichtig.

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 bestemmingsplannen en TAM-omgevingsplannen, 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 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 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 Oudewijk 5 te De Wilp, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1969.TPWL24POST-VO01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. 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 een deel van het projectgebied is gewijzigd naar de bestemming Wonen toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld die ook de campercamping toestaan.

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

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch

Binnen dit functiegebied zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de agrarische bestemming.

Artikel 7 Wonen

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

Artikel 8 en 9 Waarde – Archeologie 2 en 3

Binnen dit functiegebied gelden regels voor wanneer onderzoek nodig is.

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

Hoofdstuk 4 overgangsregels

Artikel 12 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

Door de aanvrager is de omgeving in voldoende mate in kennis gesteld van de voorgenomen wijziging van de bestemming.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het Ontwerp TAM Omgevingsplan.

6.3 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.

6.4

Toetsing

Er is een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat dit aspect voldoet.

Projectgegevens

Project : Oudewijk 5, De Wilp (TAM-Omgevingsplan)
IMRO : NL.IMRO.1969.TPWL24POST-VA01
Projectnummer : RB 30.327
Versie : 01
Datum : Juni 2025

RooBeek Advies

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