



TAM-Omgevingsplan “Buitengebied Marum, Locatie Keuningsweg 37”

ETFAL

**Keuningsweg 37
9367 TB De Wilp**



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37

Projectgegevens

Initiatiefnemer: Weidezicht b.v.
Keuningsweg 37
9367 TB DE WILP

Initiatieflocatie: Keuningsweg 37
9367 TB DE WILP

Opsteller/adviseur: VanWestreenen Adviseurs B.V.
Ing. B.H. (Barry) Wopereis
Varsseveldseweg 65-d
7131 JA LICHTENVOORDE
T: 0544-379737

Rapportage: definitief, versie 2 5-11-2025

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	LEESWIJZER	5
2.	PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE	6
2.2	VOORGENOMEN SITUATIE	9
3.	BELEID EN REGELGEVING.....	12
3.1	RIJKSBELEID EN RIJKSREGELS	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID EN PROVINCIALE REGELS	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
4.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING	23
4.1	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP	23
4.2	BODEMKWALITEIT	25
4.3	DUURZAAMHEID	27
4.4	GELUID.....	27
4.5	GEZONDHEID.....	28
4.6	LUCHTKWALITEIT	28
4.7	M.E.R.-BEOORDELING	30
4.8	NATUUR / ECOLOGIE	32
4.9	OMGEVINGSVEILIGHEID	34
4.10	TRILLINGEN	36
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	37
4.12	WATER	38
4.13	BEDRIJF EN MILIEUZONERING	40
4	JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN.....	43
5	UITVOERBAARHEID	44
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
	BIJLAGEN.....	46
BIJLAGE 1	REVISIEVERGUNNING 2009	47
BIJLAGE 2	BEOOGDE ERFOPZET EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	48
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 4	STIKSTOFRAPPORTAGE	50
BIJLAGE 5	NATUURONDERZOEK	51
BIJLAGE 6	WATERTOETS	52

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer, Weidezicht b.v. (familie Krabben), exploiteert een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij op het perceel Keuningsweg 37 te De Wilp. In de bestaande varkensstallen worden, conform de geldende milieu- en natuurtoestemmingen, de volgende aantallen dieren gehouden: 2 dekberen, 1.920 gespeende biggen, 360 guste en dragende zeugen, 105 kraamzeugen en 3.816 vleesvarkens. Op het perceel bevinden zich, naast de varkensstallen, een werktuigenberging, een opslagruimte en diverse voorzieningen, waaronder voersilo's en een spoelplaats. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig, geregistreerd onder huisnummer 37.

Initiatiefnemer beschikt niet over een bedrijfsopvolger. In dit kader heeft initiatiefnemer gekozen om dele te nemen aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). Als gevolg van dit besluit worden er geen varkens meer gehouden en zijn de betreffende stallen leeg en worden deze thans gesloopt. Een van de voorwaarden voor deelname aan LBV-regeling is, dat ter plaatse bedrijfsmatig geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden. Naast dat de vergunningen ingetrokken moeten worden, dient deze voorwaarde ook planologisch te worden bewerkstelligd. Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig te beëindigen en het agrarisch erf om te schakelen naar een woonerf. Daarbij wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Ter compensatie van de sloop van alle agrarische opstallen en voorzieningen zullen drie nieuwe vrijstaande (compensatie)woningen worden gerealiseerd.

De bestaande (voormalige) bedrijfswoning inclusief twee bestaande bijgebouwen blijven behouden en krijgen eveneens een woonbestemming.

Begin oktober 2024 heeft een startoverleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, diens adviseur en de gemeente Westerkwartier. Tijdens dit overleg gaf de gemeente aan positief tegenover het initiatief te staan, maar gaf tevens aan dat realisatie dient te verlopen via een TAM-omgevingsplan, inclusief een motivering op basis van de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Tevens werd nogmaals bevestigd dat het uitgangspunt van onderhavig initiatief het toevoegen van drie extra burgerwoningen betreft.

Een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) is een tijdelijke werkwijze voor het wijzigen van een omgevingsplan bij urgente gebiedsontwikkelingen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de IMRO-standaard en het huidige systeem van Ruimtelijkeplannen.nl, totdat het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) volledig operationeel is.

Het is aan de initiatiefnemer om te motiveren dat het beoogde initiatief in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dat de activiteit uitvoerbaar is. Onderhavig initiatief voorziet in deze motivering.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Keuningsweg 37 te De Wilp. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Marum, sectie C, nummers 10590 en 10589. Het perceel kadastraal nummer 9715 is tevens in eigendom. In afbeelding 1 is een luchtfoto van de locatie met een globale begrenzing van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1: plangebied Keuningsweg 37 te De Wilp (bron: streetsmart.nl)

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie en wordt er ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse (planologische) aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader, inclusief de regels en plankaart omtrent het TAM-omgevingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke (o.a. participatie) uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Op het bestaande agrarische erf is een intensieve veehouderij aanwezig in de vorm van een varkenshouderij. Ten behoeve van het bedrijf zijn op het perceel vier varkensstallen aanwezig (gemarkeerd als nr. 1 in onderstaande afbeelding), een werktuigenberging (nr. 2), een opslagruimte (nr. 3), en diverse voorzieningen zoals voersilo's en een spoelplaats. De bedrijfswoning (nr. 4), gebouwd in 1991, is gesitueerd aan de voorzijde van de kavel en georiënteerd op de Keuningsweg. Het agrarisch bedrijf is sinds de oprichting stapsgewijs uitgebreid en ontwikkelt, wat heeft geresulteerd in de huidige erfopzet. Deze kenmerkt zich door een hoge mate van functionaliteit en een efficiënte, 'strakke' inrichting. Het erf is via twee ontsluitingswegen verbonden met de Keuningsweg. In onderstaande afbeelding is de ontwikkeling van het erf door de jaren heen globaal weergegeven.



Afbeelding 2 Ontwikkeling van het erf door de jaren heen (bron: Streetsmart + BAG-registratie)

De bedrijfsbebouwing bevindt zich achter de rooilijn van de woning, die georiënteerd is op de weg. De nokrichting van de bebouwing sluit aan bij de richting van de verkaveling. Het erf is ontsloten via twee bedrijfsmatige inritten, ingericht volgens het principe van een 'schone weg' en een 'vuile weg'.

Oppervlakte van de bebouwingen

Zoals aangegeven, zijn er op het erf verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. De landschap ontsierende varkensstallen (voorheen aangeduid met nummer 1), die in de beoogde situatie gesloopt zullen worden, hebben een gezamenlijke oppervlakte van 6.899 m². Dit is tevens weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3 Oppervlakte varkensstallen (bron: Streetsmart + BAG-registratie)

Milieu- en natuurtoestemming

Voor de veehouderij aan de Keuningsweg 37 in De Wilp zijn in het verleden de volgende milieutoestemmingen verleend:

Datum	Aantal dieren vergund	Kilogram ammoniak
30-10-1990	90 fokvarkens; 1.300 mestvarkens.	4.170,00
23-8-1996	50 kraamzeugen; 130 guste of dragende zeugen; 441 biggen; 1050 mestvarkens.	4.415,29
1-3-1999	960 mestvarkens; 50 kraamzeugen; 700 gespeende biggen; 10 opfokzeugen; 185 dragende en guste zeugen; 2 dekberen.	4.596,00
14-5-2007	1336 gespeende biggen 10 kraamzeugen 90 kraamzeugen 39 guste en dragende zeugen 311 guste en dragende zeugen 1 dekbeer 37 opfokzeugen 1105 vleesvarkens 9 schapen	4.966,48
26-1-2009 en 11-7-2012	105 kraamzeugen 360 guste en dragende zeugen 1.920 gespeende biggen 96 opfokzeugen 3.720 vleesvarkens 2 dekberen	2.662,66

Uit het overzicht blijkt dat de revisievergunning d.d. 26 januari 2009 en navolgende milieuneutrale wijziging d.d. 11 juli 2012 (geen wijziging veebezetting) thans rechtsgeldig / maatgevend zijn. Deze vergunning is ook de referentie in het kader van de Natuurtoestemming / Wet natuurbescherming (Natura2000). Deze revisievergunning is opgenomen als bijlage 1 en omvat de onderstaande dierbezetting:

Stal	Diercategorie	Aantal dieren	HA code	Stalsysteem		Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijnstofemissie	
				OW code	Omschrijving	Kg NH3 per dier-plaats*	Kg NH3 totaal	OUE per dier-plaats**	OUE totaal	Fijnstof g PM10/dier/jaar**	Fijnstof totaal
C	Kraamzeugen	105	HD2.7	OW 2001.17.V1	kraamopfokhok met hellende plaat	5	525	27,9	2929,5	160	16800
C	Guste en Dragende zeugen	360	HD3.100 + LW4.4	OW 2006.14.V1	gecombineerd luchtwassysteem 85% ammoniak emissiereductie (30% geur en 80% fijn stof emissiereductie) met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,63	226,8	13,1	4716	35	12600
C	Vleesvarkens	96	HD5.100 + LW4.4	OW 2006.14.V1	gecombineerd luchtwassysteem 85% ammoniak emissiereductie (30% geur en 80% fijn stof emissiereductie) met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,45	43,2	16,1	1545,6	31	2976
C	Dekberen	2	HD4.100 + LW4.4	OW 2006.14.V1	gecombineerd luchtwassysteem 85% ammoniak emissiereductie (30% geur en 80% fijn stof emissiereductie) met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,83	1,66	13,1	26,2	36	72
D/E	Vleesvarkens	3720	HD5.100 + LW4.4	OW 2006.14.V1	gecombineerd luchtwassysteem 85% ammoniak emissiereductie (30% geur en 80% fijn stof emissiereductie) met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,45	1674	16,1	59892	31	115320
E	Gespeende biggen	1920	HD1.100 + LW4.4	OW 2006.14.V1	gecombineerd luchtwassysteem 85% ammoniak emissiereductie (30% geur en 80% fijn stof emissiereductie) met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,1	192	5,5	10560	15	28800
						Totaal:	2662,66		79669,3		176568

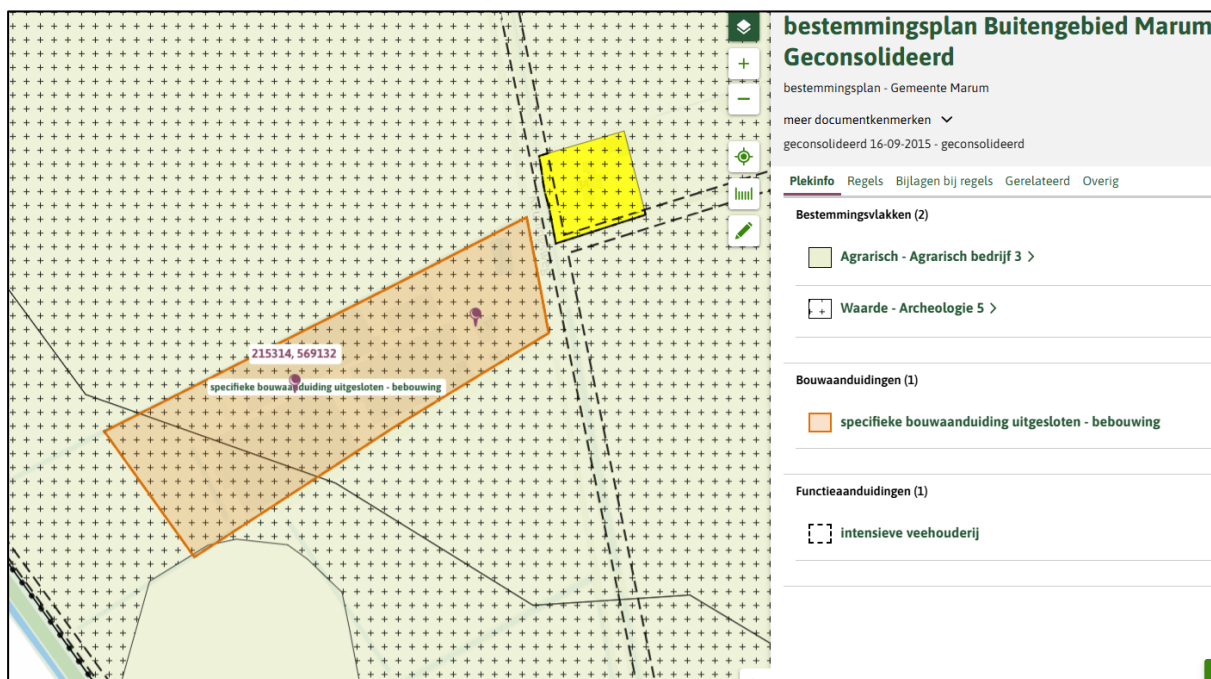
* emissie in kg NH3 per dierplaats per jaar conform bijlage V en VI bij de Omgevingsregeling
 ** geuremissiefactor in odour units per seconde per dier conform bijlage V en VI bij de Omgevingsregeling
 *** fijn stofemissie (g PM10/dier/jaar) conform bijlage V en VI bij de Omgevingsregeling

Tabel 1 Overzicht vergunde bedrijfsopzet

Ruimtelijk kader

Het plangebied bevindt zich binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan Buitengebied Marum (vastgesteld op 1 maart 2010). Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is het plan tweemaal herzien, middels de bestemmingsplannen: Buitengebied, aanpassing pingo's (vastgesteld op 8 februari 2012) en Partiële en correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Marum (vastgesteld op 28 mei 2014). Het bestemmingsplan en de herzieningen zijn samengevoegd (hoewel niet rechtsgeldig) in het bestemmingsplan Buitengebied Marum Geconsolideerd, vastgesteld op 16 september 2015. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt het bestemmingsplan onderdeel uit van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van gemeente Westerkwartier. Het perceel is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3', waarbij het bestemmingsvlak tevens geldt als bouwvlak. Het bouwvlak heeft de verdere functie aanduiding 'Intensieve veehouderij' en de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten – bebouwing', waarbij wordt aangegeven dat (gebouw)uitbreiding t.b.v.

dieruitbreidingen niet is toegestaan. Vrijwel alle gronden, inclusief omliggende gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Een klein deel ten zuidwesten van de gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', echter vinden er geen werkzaamheden plaats op deze gronden. Onderstaand is een kaartuitsnede van de plankaart opgenomen.



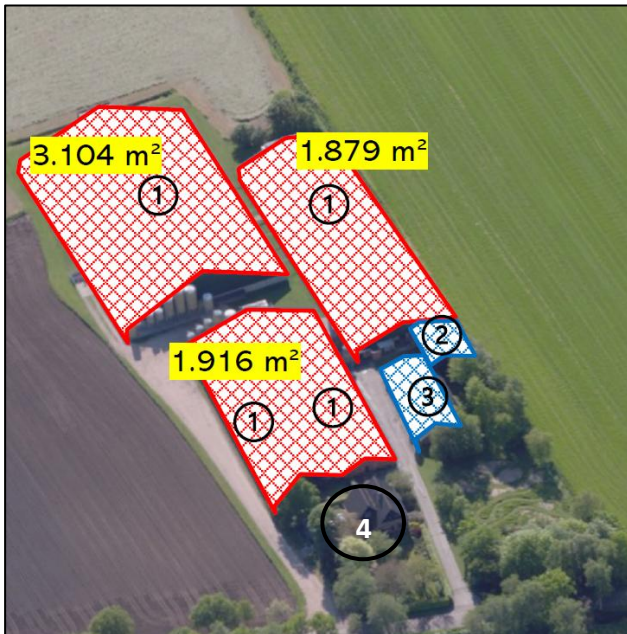
Afbeelding 4 Uitsnede plankaart vigerend omgevingsplan (bron: Omgevingsloket – regels op kaart)

2.2 VOORGENOMEN SITUATIE

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande agrarische bedrijf, in de vorm van een varkenshouderij, definitief te beëindigen. In dit kader zullen de vier landschap ontsierende varkensstallen worden gesloopt. Ter compensatie hiervoor beoogd de initiatiefnemer op de plaats van de varkensstallen drie nieuwe (vrijstaande) woningen inclusief bijgebouwen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning nr. 37 blijft behouden en zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. De te slopen varkensstallen beslaan gezamenlijk een oppervlakte van 6.889 m².

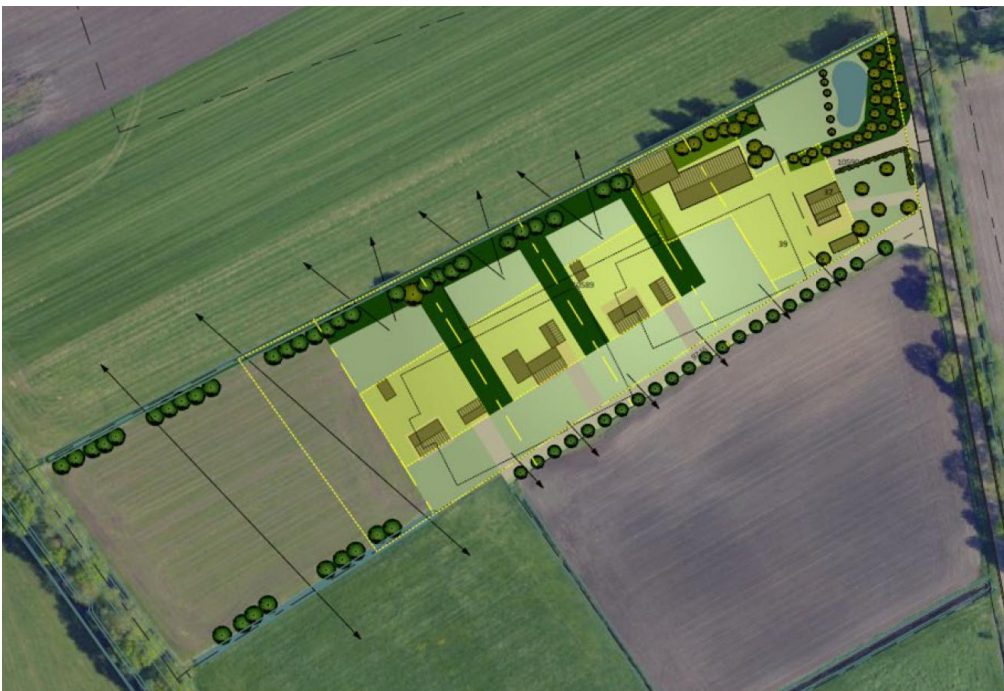
Naast de stallen worden ook diverse overige bedrijfsvoorzieningen, zoals de voersilo's en de spoelplaats, verwijderd. De volgende opstallen blijven behouden:

- de opslagruimte (nr. 2),
- de werktuigenberging (nr. 3),
- en de bedrijfswoning (nr. 4).



Afbeelding 5 aanduiding gebouwen op de locatie.

In de beoogde situatie worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. In overleg met de gemeente Westerkwartier is ervoor gekozen om op het perceel een eigen straatbeeld te creëren, waarbij de nieuwe woningen haaks op de Keuningsweg worden gepositioneerd. Deze opzet draagt bij aan een heldere erfstructuur en sluit aan bij de landschappelijke verkaveling van het gebied. De beoogde erfopzet is weergegeven in afbeelding 6. In de nieuwe situatie zullen geen dieren meer worden gehouden op de locatie.



Afbeelding 6, beoogde erfopzet

Vanuit de gemeente Westerkwartier zijn navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing en in acht genomen bij het ontwerp:

- Hoofdgebouw in rooilijn met parallel zadeldak;
- Goot-en nokhoogte: 3,5 respectievelijk 9,0 meter;
- Hoofdgebouw max. 120 m²;
- Totaal bebouwing max. 300 m²;

Bovenstaande erfopzet voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de Gemeente Westerkwartier. De erfopzet inclusief de landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt in bijlage 2 “Erf- & landschappelijke inpassing”. In dit document wordt aangetoond dat er zowel rekening is gehouden met de bestaande situatie, gebiedseigen kenmerken, de ligging van de locatie en de nabije omgeving. Tevens is de uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassing opgenomen regels als voorwaardelijke verplichting.

Ruimtelijk kader

In de beoogde situatie worden drie nieuwe woningen opgericht en worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Dit is in strijd met de regels zoals opgenomen in artikel 6 ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf 3’ van het geldende bestemmingsplan “bestemmingsplan Buitengebied Marum” en de bij behorende horende herzieningen. Immers, het initiatief heeft een ander gebruiksdoel dan het exploiteren van een agrarisch bedrijf (varkenshouderij), namelijk het realiseren van een woonerf. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden. Echter, in de Omgevingsverordening provincie Groningen (POV), vastgesteld op 4 juli 2025, is in artikel 3.19 een instructieregel opgenomen: de ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling maakt de bouw van woningen ter compensatie mogelijk, mits er sprake is van de afbraak van voor hergebruik niet geschikt te maken bebouwing. In lid c van dit artikel wordt gesteld dat drie woningen gerealiseerd kunnen worden ter compensatie van de sloop van minimaal 3.750 m² aan niet-herbruikbare, niet-karakteristieke of niet-beeldbepalende bebouwing. In onderhavig initiatief wordt in totaal 6.899 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waarmee wordt voldaan aan de gestelde eis uit dit artikel.

Tijdens een overleg in oktober 2024 is met de gemeente Westerkwartier overeengekomen dat de onderhavige planactiviteit kan worden ingediend via een TAM-omgevingsplan. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat het initiatief dient te worden opgesteld volgens de gemeentelijke handleiding voor TAM-trajecten.

Resumé, de beoogde planontwikkeling kan aangevraagd worden met Tam-Omgevingsplan. De ruimtelijke- en milieutechnische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1 RIJKSBELEID EN RIJKSREGELS

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze 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 onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

In de NOVI zijn NOVEX-gebieden aangewezen.

De NOVEX-gebieden

De Wilp ligt binnen het NOVEX-gebied Groningen-Assen (gebied 15, Programma NOVEX 2022). NOVEX-gebieden zijn samenwerkingsgebieden waarin Rijk en regio zich langdurig verbinden aan de gezamenlijke uitwerking van ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw, bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving.

Voor het NOVEX-gebied Groningen-Assen richt de strategie zich op de realisatie van circa 21.000 woningen tot 2030 en het versterken van de leefbaarheid in zowel de stad Groningen en Assen als de omliggende dorpen. Daarnaast wenst de regio 28.000 arbeidsplaatsen te realiseren. De beoogde ontwikkeling in het buitengebied van De Wilp, met de toevoeging van drie nieuwe woningen, past binnen deze regionale opgave om dit gebied op een zorgvuldige manier te laten meegroeien met de woningbehoefte.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk

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 bijzonder 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 is de gemeente vrij om regels te stellen, mits deze 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;
2. de aarde van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregels worden geboden.

Conclusie

In de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het Bkl heeft geen consequenties voor het planvoornemen

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;

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

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'. Bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

Conclusie

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige planvoornemen worden alle stallen gesloopt en vervolgens maximaal 3 nieuwe woningen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling wordt niet als zodanig genoemd in de definitie van een stedelijke ontwikkeling. Omdat er bij onderhavig plan derhalve geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig. De duurzaamheidsladder vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID EN PROVINCIALE REGELS

3.2.1 Omgevingsvisie

Op d.d. 28 september 2022 is de omgevingsvisie 'DIT IS GRONINGEN' door provinciale staten vastgesteld. Dit koersdocument geeft een eerste duiding aan de uit te zetten koers van de provincie. Om dit te bewerkstelligen heeft de provincie vier doelen opgesteld om de brede welvaart te verbeteren, dit zijn:

1. Ruimte voor werk, kennis en innovatie
2. Ruimte voor landschap en natuur
3. Ruimte om te leven
4. Ruimte voor welzijn en welbevinden

De doelen richten zich op lange termijn (2050). Echter, de provinciale staten realiseert zich dat er nu ook al een aantal belangrijke opgaven spelen. Met deze doelen in gedacht willen ze deze opgaven aanpakken. De Provinciale Staten hebben vier grote ruimtelijke opgaven gesteld die invloed gaan hebben op de fysieke ruimte en de milieugebruiksruimte van Groningen. Het gaat om de opgaven:

1. Ontwikkelen van een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid
2. Bouwen aan een aantrekkelijke, gezonde en bereikbare woon- en leefomgeving
3. Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied
4. Stappen zetten naar een CO2-neutrale provincie

Opgave 3 betreft de koers voor het landelijk gebied. Hierin wordt gesteld dat het landelijke gebied één van de dragers is van provincie Groningen. Onder de opgave worden een aantal doelen gesteld voor het landelijk gebied, bijvoorbeeld het streven naar: Een landelijk gebied waar de landbouw in de best passende vorm lang en duurzaam vooruit kan. De uitwerking van de omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Groningen.

Toetsing

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van drie nieuwe woningen, ter compensatie van de sloop van vier landschapsontsierende varkensstallen, gelegen in het landelijk gebied van de provincie Groningen. In het kader van deze ontwikkeling wordt het plan getoetst aan de provinciale Omgevingsvisie ‘Dit is Groningen’, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2022. Hieronder wordt getoetst aan de relevante doelen en opgaven:

- Doel 2: Ruimte voor landschap en natuur:
De provincie streeft naar een aantrekkelijk en herkenbaar landschap, waarin de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het reduceren van verouderde, ontsierende agrarische bebouwing sluit aan bij dit doel. De sloop van de varkensstallen draagt bij aan het herstel van openheid en landschappelijke karakteristieken, conform het provinciale streven naar ruimtelijke kwaliteit, landschapsbehoud en de versterking van de identiteit van het Groninger buitengebied. Derhalve is er een landschappelijke inpassing gemaakt waarbij rekening is gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van de omgeving.
- Doel 3: Ruimte om te leven:
De visie benadrukt het belang van een leefbare woonomgeving, ook in het landelijk gebied. De kleinschalige woningbouw ter vervanging van agrarische functies draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het buitengebied.
- Opgave 3: Toekomstbestendig landelijk gebied:
De provincie beschouwt het landelijk gebied als een van de dragende structuren van Groningen. Onder deze opgave wordt ingezet op transitie in de landbouw, het voorkomen van leegstand, en het benutten van kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik. De functieverandering van agrarisch naar wonen, in combinatie met het slopen van stallen, sluit

aan bij het streven naar een toekomstbestendig landelijk gebied waarin de functies in het buitengebied met elkaar in verbinding staan en elkaar versterken.

Conclusie

Op basis van het hiervoor genoemde, kan geconcludeerd worden dat het initiatief aan sluit bij de opgaves en doelen uit de omgevingsvisie 'DIT IS GRONINGEN'.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

De Omgevingsverordening provincie Groningen is op 4 juli 2025 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten. De Omgevingsverordening bevat juridisch bindende regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels zijn opgesteld ter uitvoering van de Omgevingsvisie 'Dit is Groningen' en vormen het provinciale toetsingskader voor ruimtelijke plannen, vergunningen en beleid van gemeenten en andere overheden.

De verordening richt zich onder meer op:

- de bescherming van de gezondheid, natuur, milieu en het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden,
- het waarborgen van de veiligheid,
- het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening,
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten,
- het beheer van infrastructuur, watersystemen, natuurgebieden en het gebruik van bouwerken.

Specifiek voor ontwikkelingen in het buitengebied, zoals functiewijzigingen van agrarisch naar wonen, stelt de verordening voorwaarden ten aanzien van:

- ruimtelijke inpassing,
- landschappelijke kwaliteit,
- sloop-nieuwbouwverhoudingen,
- milieugebruiksruimte en leefomgevingskwaliteit.

Voor het voorliggende initiatief zijn met name de regels rondom functieverandering, landschappelijke inpassing en de sanering van bebouwing relevant. Deze bepalen in hoeverre de ontwikkeling past binnen de provinciale kaders en bijdragen aan de doelen van de Omgevingsvisie. Artikel 3.19 van de Omgevingsverordening Groningen betreft de instructieregel "ruimte-voor-ruimte" voor de bouw van een woning ter compensatie van de sloop van bebouwing die niet geschikt is te maken voor hergebruik. Deze regeling is bedoeld om functieverandering mogelijk te maken in het landelijk gebied, mits er sprake is van kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. In de artikelen 3.20 en 3.21 wordt getoetst of het initiatief ook passend. Het voorliggende initiatief — de realisatie van drie nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van vier landschapsontsierende varkensstallen — valt onder deze regeling.

Daarnaast bevat de Omgevingsverordening instructieregels met betrekking tot het opstellen van een erfinrichtingsplan (artikel 3.8), het toepassen van de maatwerkmethode (artikel 3.9) en

instructieregels omtrent stilte en duisternis (artikelen 3.72 en 3.73). Deze aspecten dienen eveneens te worden meegenomen in de beoordeling van het onderhavige initiatief.

Toetsing

Het hiervoor genoemde ruimte voor ruimte-artikel luidt als volgt:

Het eerste relevante artikel in de Omgevingsverordening betreft de instructieregel (erf-) inrichtingsplan, artikel 3.8. Dit artikel stelt met het oog het beschermen van het landschap en stedenbouwkundige waarden en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties regels over de borging van de aanleg en instandhouding van het (erf-)inrichtingsplan in het omgevingsplan. De instructieregels luiden als volgt:

1. De omvang, situering, inrichting en de landschappelijke inpassing van bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, in de omgeving worden vastgelegd in een (erf-)inrichtingsplan, als dat in dit hoofdstuk is voorgeschreven.
2. Een (erf-)inrichtingsplan komt tot stand met toepassing van de maatwerkmethode met als doel met de initiatiefnemer via keukentafelgesprekken overeenstemming te bereiken over de omvang, situering en inrichting van een locatie.
3. Een omgevingsplan stelt regels die bewerkstelligen dat:
 - a. de bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, slechts overeenkomstig het (erf-)inrichtingsplan worden gebouwd of aangelegd; en
 - b. de aanleg en instandhouding van de in het (erf-)inrichtingsplan opgenomen (erf)beplanting publiekrechtelijk wordt geborgd.
4. In het omgevingsplan kan aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden toegekend om het (erf-)inrichtingsplan te wijzigen voor zover het gaat om de (erf-)beplanting, als dit nodig is vanwege onvoorziene omstandigheden en de aanplant- en instandhoudingsverplichtingen niet worden gewijzigd.

Voor onderhavig initiatief is een (erf-)erfinrichtingsplan gemaakt waarbij rekening is gehouden met bovenstaande instructies. Het (erf-)inrichtingsplan is gemaakt in samenspraak met de gemeente Westerkwartier en is bijgevoegd als bijlage 2. Tevens wordt het (erf-)inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Hiermee wordt er voldaan aan artikel 3.8.

De maatwerkmethode wordt beschreven in artikel 3.9 van de omgevingsverordening. Het artikel stelt het volgende:

1. Indien in dit hoofdstuk toepassing van de maatwerkmethode, als bedoeld in Artikel 3.8, tweede lid, wordt voorgeschreven, wordt deze toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, tenzij wordt voorgeschreven dat de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
2. Bij het toepassen van de maatwerkmethode als bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met:

- a. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
- b. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
- c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
- d. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
- e. het belang van beperking van de nachtelijke lichtuitstraling.

Zoals eerder aangegeven, is dit initiatief ontwikkeld in samenspraak met de gemeente Westerkwartier, waarbij tevens advies wordt gevraagd aan de provincie Groningen. Hiermee wordt voldaan aan het eerste lid van de betreffende instructieregel. Het tweede lid benoemt verschillende onderdelen waarmee bij de planvorming rekening moet worden gehouden. Sub a en sub b worden behandeld in paragraaf 3.3 en paragraaf 4.1. Sub c wordt besproken in de paragraaf over de landschappelijke inpassing, terwijl sub d wordt getoetst in paragraaf 4.13. Tot slot wordt sub e nader toegelicht bij de behandeling van instructieregels 3.72 en 3.73. Op basis van deze toetsing kan worden geconcludeerd dat aan de betreffende instructieregel wordt voldaan.

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

Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het bouwen van een woning voor zover het gaat over:

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

Onderhavig initiatief voorziet van het slopen van 6.889 m² aan niet karakteristieke bedrijfsbebouwing, namelijk de sloop van de varkensstallen. Derhalve voldoet het initiatief ruim aan de gestelde eis onder lid c, 3.750m². Onder lid c worden maximaal drie woningen toegestaan, derhalve voldoet het initiatief ruimschoots aan de instructieregel van artikel 3.19 van de omgevingsverordening.

Artikel 3.20 dient als het beoordelingskader voor de ruimte voor ruimte regeling. Hieronder wordt aan dit artikel getoetst, waarbij de toetsing cursief is weergegeven:

Artikel 3.20 Instructieregel beoordelingsregels ruimte voor ruimte regeling.

1. Een omgevingsplan als bedoeld in Artikel 3.19 stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in Artikel 3.12, slechts kan worden verleend voor zover:
 - a. een te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van een woning op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie een woning mag worden gebouwd;

- *De woningen worden gebouwd op de locatie waarop ook gesloopt wordt. Hiermee wordt er voldaan aan het hiervoor gestelde.*
 - b. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert; en
 - *Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing welke is opgenomen als bijlage 2 en door de sloop van landschap ontsierende bebouwing, is de vervangende nieuwbouw een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit.*
 - c. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing, zoals onder meer bepaald wordt door de schaal en maat, en de erfinrichting passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld.
 - *Er wordt opnieuw verwezen naar de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2. Daarbij is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en de invloed van de nieuw te realiseren woningen op het landschap. De woningen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het landschap, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de omgeving, maar juist sprake is van een verbetering.*
2. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in het eerste lid, slechts kan worden verleend als:
- a. een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast;
 - *De woningen worden gesitueerd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt. Verder hebben er al diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, adviseur en initiatiefnemer. Hierop is het plan aangepast waarnaar er een consensus is ontstaan over de omvang, situering en inrichting van het beoogde erf.*
 - b. een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
 - *N.v.t.*
 - c. de nieuw te bouwen woning, als bedoeld onder b, niet wordt gebouwd binnen:
 - Natuurnetwerk Nederland - natuurgebied als bedoeld in Artikel 3.111;
 - Natuurnetwerk Nederland - natuur aanpassingsgebied als bedoeld in Artikel 3.113;
 - Natuurnetwerk Nederland - beheergebieden als bedoeld in Artikel 3.115;
 - Natuurnetwerk Nederland - beheeraanpassingsgebied als bedoeld in Artikel 3.117;
 - Zoekgebied robuuste verbindingzone als bedoeld in Artikel 3.119; of
 - Bos- en natuurgebieden buiten Natuurnetwerk Nederland als bedoeld in Artikel 3.121 .
 - *De beoogde woningen zijn niet gesitueerd in een van de bovenstaande gebieden. Derhalve is dit onderdeel niet van toepassing.*

Artikel 3.21 Instructieregel ruimte voor ruimte regeling en relatie tot woonvisie.

De regels, als bedoeld in Artikel 3.20, eerste lid, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in Artikel 3.12, past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

- *In de paragraaf gemeentelijk beleid wordt zowel aan de omgevingsvisie als de woonvisie getoetst.*

Tot slot zijn de instructieregels artikel 3.72 en 3.73 van toepassing. Deze bepalen het volgende:

1. Stilte is een kernkarakteristiek van onze provincie. Dit artikel bepaalt dat gemeenten het belang van stilte in het buitengebied moeten betrekken bij de bepalingen in het omgevingsplan.
2. Duisternis is een kernkarakteristiek van onze provincie. Dit artikel bepaalt dat gemeenten het belang van duisternis in het buitengebied moeten betrekken bij de bepalingen in het omgevingsplan.

Het onderhavige initiatief ziet toe op de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, de sloop van vier stallen en de realisatie van drie woningen. Door het beëindigen van de agrarische activiteiten en de terugbouw van slechts drie woningen zal de locatie aanzienlijk stiller worden. Een agrarisch bedrijf veroorzaakt immers aanzienlijk meer geluidsemissie dan een woonfunctie, onder andere door het gebruik van machines en de werking van ventilatoren in stallen, die veelal dag en nacht in bedrijf zijn. Daarnaast staan bij agrarische bedrijven de stalverlichtingen doorgaans ook 's nachts aan, wat leidt tot een hogere lichtemissie dan bij reguliere woningen het geval is. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het initiatief leidt tot een duidelijke afname van zowel geluid- als lichtemissie op en rondom de locatie.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels van de omgevingsverordening

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Westerkwartier 2030

De Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2021. Dit beleidsdocument vormt het ruimtelijk en sociaal-economisch kader voor de ontwikkeling van de gemeente op lange termijn, met een horizon tot 2040. De visie richt zich op het creëren van een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige leefomgeving waarin wonen, werken, natuur en landschap in balans zijn. De Omgevingsvisie geeft richting aan hoe de gemeente wil omgaan met ruimtelijke ontwikkelingen, duurzaamheidsambities, de bescherming van landschap en cultuurhistorie, en de versterking van de leefbaarheid in zowel dorpen als het buitengebied. Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer:

- Behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, zodat de identiteit van het gebied behouden blijft.

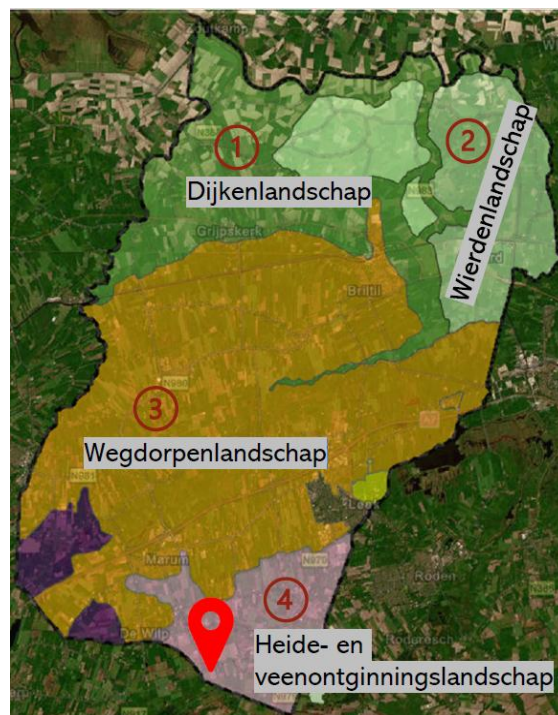
- Terughoudendheid bij nieuwe bebouwing in het buitengebied, met nadruk op functieverandering en kwaliteitsverbetering.
- Stimuleringsbeleid voor duurzame ontwikkeling en het bevorderen van innovatie in wonen en werken.
- Verbeteren van de leefbaarheid en voorzieningen in dorpskernen en het landelijke gebied.
- Balans tussen economische ontwikkeling en natuurbeschoud, waarbij duurzaamheid en klimaatadaptatie centraal staan.

Met deze visie wil de gemeente Westerkwartier haar ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken, zodat het gebied ook in de toekomst een aantrekkelijke plek blijft voor bewoners en ondernemers.

Toetsing

Binnen het grondgebied van gemeente Westerkwartier zijn vier landschapstypen waarneembaar. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Heide- en veenontginningslandschap', (zie afbeelding 7). De locatie ligt in het Heide- en Veenontginningslandschap, een gebied dat een duidelijke en kwetsbare landschappelijke identiteit heeft. Het zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing is daarom essentieel. Het slopen van vier verouderde en landschapsontsierende varkensstallen draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit past binnen de visie om storende elementen in het landschap te saneren. Volgens de visie moet nieuwe bebouwing bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat het ontwerp, de locatie en de landschappelijke inrichting zorgvuldig moeten worden afgestemd op het karakter van het heide- en veenontginningslandschap, bijvoorbeeld door behoud van zichtlijnen, erfbeplanting en terughoudendheid in schaal en vorm.

Het project past in grote lijnen binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040. Door de sloop van landschap ontzierende varkensstallen en de realisatie van een beperkt aantal nieuwe woningen binnen bestaande structuren, wordt bijgedragen aan de verbetering en het behoud van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het Heide- en Veenontginningslandschap. Essentieel is een zorgvuldige landschappelijke inpassing en ontwerp, die recht doet aan de specifieke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied. Deze is dan ook zodanig gemaakt in overleg met de gemeente en bijgevoegd als bijlage 2.



Afbeelding 6 Deelgebieden landschap

3.3.2 Woonvisie Westerkwartier 2020-2026

Op 24 maart 2021 heeft de raad van de gemeente Westerkwartier de nieuwe Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 vastgesteld. De Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende vijf jaar. Dit beleid geeft ons handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en de afzonderlijke dorpen leven.

In relatie tot het buitengebied wordt in ambitie 5 het volgende gesteld:

Naast de dorpen kent het Westerkwartier een groot buitengebied. Inwoners waarderen de rust, ruimte en natuur van het buitengebied. Dit wil de gemeente 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 wordt er gekeken naar hoe deze de beste invulling kan krijgen en voorkomen kan worden dat het pand verpaupert. Dit kan een andersoortige woonfunctie zijn, maar ook functieverandering, een sloopregeling of de ruimte-voor-ruimte regeling. Er wordt in overleg met omwonenden en dichtbij liggende dorpen gekeken wat de beste invulling is.

Toetsing

In ambitie 5 van de woonvisie wordt ruimte geboden aan verschillende ontwikkelingen voor leegstaande agrarische bebouwingen om verpaupering tegen te gaan. Een van deze ontwikkelingen betreft de ruimte-voor-ruimte-regeling. Onderhavig initiatief maakt gebruik van deze regeling en is derhalve passend binnen de woonvisie.

4. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

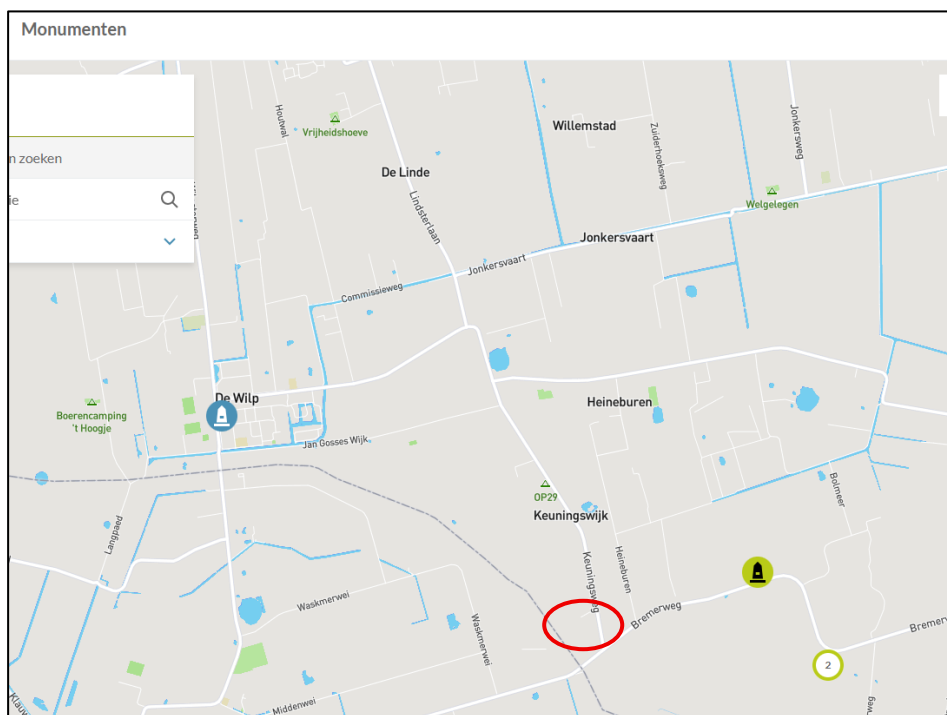
4.1 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument.

Toetsing

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Voor de te beschermen cultuurhistorische waardevolle gebouwen in het buitengebied heeft gemeente Westerkwartier een inventarisatie opgesteld. Zowel het perceel, omliggende gronden, boerderij of overige bedrijfsgebouwen zijn niet op deze inventarisatie opgenomen.



Afbeelding 8, Monumenten kaart gemeente Westerkwartier

Daar waar het perceel (plangebied) zelf geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen omvat is er vanuit het aspect geen cultuurhistorie geen belemmering te verwachten. Wellicht ten overvloede wordt benoemd dat er in de directe omgeving ook geen gebouwen aanwezig zijn met cultuurhistorische aanduiding waarop de ontwikkeling mogelijk invloed zou kunnen hebben.

Het plangebied is in het vigerende planologisch kader voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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 (middelhoog) 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 5' prevaleert. Dit is opgenomen in artikel 36. Artikel 36.2 stelt het volgende:

▼ 36.2 Bouwregels

▼ 36.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m²

- a. Op of in de in 36.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
- b. het vereiste archeologische (voor)onderzoek in 36.2.1 onder a is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 1000 m².

Volgens het geldende beleid is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² een archeologisch (voor)onderzoek vereist. Het onderhavige initiatief omvat de sloop van 6.889 m² aan bedrijfsbebouwing, inclusief erfverharding en bijbehorende voorzieningen, waarmee de drempelwaarde formeel wordt overschreden.

Echter, de gronden waarop de stallen (inclusief mestkelders), erfverharding en voorzieningen zijn gelegen, zijn in het verleden reeds dusdanig diep geroerd dat op voorhand kan worden uitgesloten dat hier nog archeologische waarden aanwezig zijn. De beoogde woning wordt bovendien gerealiseerd op voorheen bebouwde gronden. Aangezien de fundering van de nieuwe bebouwing niet dieper zal reiken dan de voormalige stallen met mestkelders (minimaal 2 meter diep), kan eveneens worden uitgesloten dat archeologische waarden worden verstoord.

Op basis hiervan kan op voorhand worden vastgesteld dat binnen het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het initiatief.

4.2 BODEMKWALITEIT

Door Weidezicht B.V. is aan Grondslag opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie Keuningsweg 39 te De Wilp. Het doel van dit onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Daarnaast is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest.

Grondslag heeft een rapport opgesteld waarin de bevindingen van het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn beschreven. Dit volledige rapport is opgenomen als bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen weergegeven:

Resultaten chemisch onderzoek

De gestelde hypothese dat ter plaatse van de voormalige brandstoftanks verhogingen aan minerale olie in grond en minerale olie en vluchtige aromaten in de grond kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn geen verhogingen aangetoond. De gestelde hypothese dat het gehalte koper in het grondwater de signaleringsparameter overschrijdt, is niet bevestigd. Er zijn geen overschrijdingen van de signaleringsparameter aangetoond. De gestelde hypothese dat gezien het langdurige gebruik van

de locatie als boerenerf in de grond verhogingen aan diverse parameters uit het standaardpakket+OCB worden verwacht (tot klasse industrie) is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse industrie en de ondergrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse landbouw/natuur. In één mengmonster is een OCB aangetoond.

Resultaten asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond van het oostelijk terreindeel verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond van de gaten 05, 06, 07 en 09 is asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. Ook in de grondfractie < 2 cm is asbest aangetoond. Voor de bodem ter plaatse van gat 09 is een indicatief asbestgehalte bepaald van 281 mg/kg ds. Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond.

Ter plaatse van gaten 05, 06 en 07 is een indicatief asbestgehalte bepaald van 21 mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt hier niet overschreden. De gestelde hypothese dat de bovengrond van het overig terreindeel onverdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Advies

Onderhavig onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bestemmingswijziging (gehele onderzoekslocatie) en aanvraag van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt alleen verleend indien de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Ter plaatse van de zuidoosthoek voldoet de bodemkwaliteit niet aan de toelaatbare kwaliteit. Hier is echter enkel een bestemmingswijziging voorzien. De voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning heeft geen betrekking op dit terreindeel. Op basis van een indicatieve risicobeoordeling zijn hier waarschijnlijk geen onaanvaardbare risico's.

Ter plaatse van het terreindeel waar de uit te geven kavels zijn voorzien, dus waar de aanvraag van een omgevingsvergunning betrekking op heeft, voldoet de bodemkwaliteit aan de toelaatbare kwaliteit. De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging (voor de gehele onderzoekslocatie) en afgifte van een omgevingsvergunning (voor de uit te geven kavels). De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank. Op basis van dit rapport is in sommige gevallen toepassing elders mogelijk volgens de voorwaarden van een bodemkwaliteitskaart. Voor overige toepassingen elders is aanvullend een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit nodig. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een grondbank.

Conclusie

Uit het door Grondslag opgestelde bodemkwaliteitsrapport blijkt dat aan de zuidoostzijde van het plangebied een bodemverontreiniging is aangetroffen. Dit deel van het plangebied wordt echter niet

benut binnen het beoogde initiatief. Het plan kan derhalve worden uitgevoerd, mits een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat dit gedeelte van het terrein ongeroerd en onaangetast blijft.

Door deze voorwaardelijke verplichting op te nemen, is geen nader bodemonderzoek vereist en vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 DUURZAAMHEID

Bij de realisatie van de drie nieuwe woningen wordt nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen. De woningen zullen volledig gasloos worden uitgevoerd, in lijn met het landelijke beleid. De energievoorziening zal plaatsvinden via elektrische installaties, met mogelijkheden voor het toepassen van warmtepompen en het opwekken van duurzame energie middels zonnepanelen. Tevens wordt bij het ontwerp aandacht besteed aan een goede isolatie (vloeren, gevels, daken en beglazing), zodat een lage energievraag wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt bij de inrichting van de kavels gekeken naar het bevorderen van de klimaatadaptiviteit, onder andere door het toepassen van groene erfafscheidingen en een enorme verbetering in de infiltratiecapaciteit voor hemelwater, zeker omdat het erf voorheen bijna volledig verhard was. De beoogde situatie voldoet derhalve aan de richtlijnen omtrent duurzaamheid.

4.4 GELUID

Bij de realisatie van nieuwe woningen is het van belang om zorgvuldig om te gaan met het aspect geluid. Geluid kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat en daarmee op de gezondheid van bewoners. In het kader van de Omgevingswet gelden hiervoor specifieke regels, onder andere vanuit de zogeheten Bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Bruidsschat bevat tijdelijk geldende regels over geluid bij activiteiten op of in de nabijheid van geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat. Hierin zijn grenswaarden vastgesteld voor verschillende geluidsbronnen, zoals algemene activiteiten, windturbines en schietbanen. Voor deze ontwikkeling zijn de regels voor algemene activiteiten (paragraaf 22.3.4.2) relevant. Daarnaast bevat het Bkl instructieregels voor geluid afkomstig van infrastructuur en industrieterreinen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen waarvoor een geluidproductieplafond (gpp) geldt en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen zijn in het Bkl (artikel 3.20) specifieke normen en beoordelingskaders opgenomen, met als doel een goed beschermingsniveau tegen geluidsoverlast te waarborgen. De gemeente speelt hierin een belangrijke rol en moet bij het toestaan van nieuwe functies, zoals woningbouw, zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mede op basis van een goede akoestische onderbouwing. Waar nodig moet de geluidbelasting aan de gevel van de nieuwe woningen getoetst worden aan de geldende normen, om een gezond en veilig leefklimaat te kunnen garanderen.

In de beoogde situatie worden er drie nieuwe woningen opgericht op de locatie waar voorheen een varkenshouderij was gevestigd. De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal leiden tot een afname van geluid voor de omgeving door het niet meer in gebruik hebben van de stallen, zware machines en het vrachtverkeer. In de beoogde situatie worden drie woningen (geluidsgevoelige gebouwen)

toegevoegd. Derhalve moet er getoetst worden of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor deze woningen ten aanzien van het aspect geluid. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn hiervoor aandachtspunten. Hieronder worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling:

Weg- en railverkeerlawaaï

Het plangebied, waarbij de eerste woning is gesitueerd op een afstand van circa 100 meter van de Keuningsweg, ligt niet in de directe nabijheid van drukke infrastructuur. De Keuningsweg betreft een relatief rustige, smal opgezette buitenweg met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Gezien de beperkte verkeersintensiteit, de aard van de weg en de ruime afstand tot de beoogde woningen op het achtererf, kan op voorhand worden uitgesloten dat sprake zal zijn van relevante geluid- of trillinghinder van de Keuningsweg. Daarnaast is er in de omgeving geen spoorweg of railinfrastructuur aanwezig. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het wegverkeers- en railverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde woningen.

Industrielawaai

In de nabije omgeving van het perceel aan de Keuningsweg 37 te De Wilp is geen sprake van aanwezige industrie of een bedrijventerrein. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar zich geen industriële bedrijven bevinden die relevant industrielawaai kunnen veroorzaken. Gezien het ontbreken van industriële geluidsbronnen in de omgeving kan op voorhand worden uitgesloten dat het beoogde initiatief wordt beïnvloed door industrielawaai.

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling en voor het uitvoeren van een (aanvullend) akoestisch onderzoek bestaat geen noodzaak.

4.5 GEZONDHEID

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In voorgaande en navolgende paragrafen wordt gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de instructieregels. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde planactiviteit niet (onevenredig) verslechtert.

4.6 LUCHTKWALITEIT

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten

omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt daarom niet meer overal plaats. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Westerkwartier valt daar niet onder.

Niet in betekende mate (NIBM)

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

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

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

In enkele situaties moet de luchtkwaliteit nog wel in het hele land worden beoordeeld:

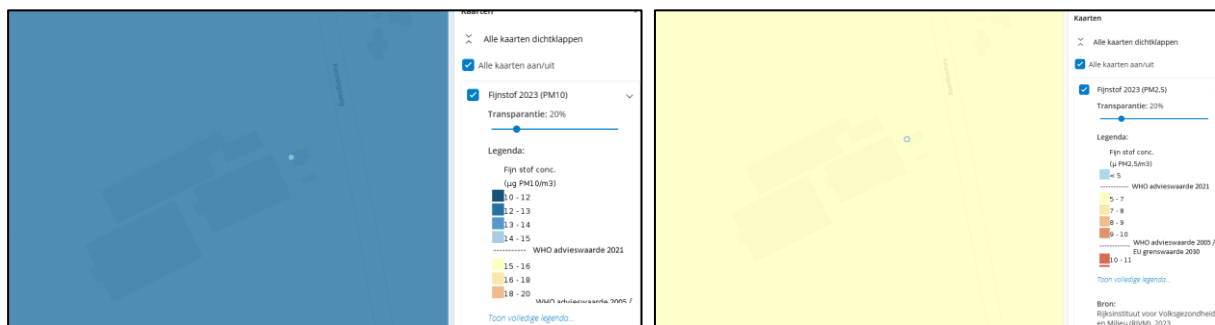
- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Met het planvoornemen wordt de voormalige varkenshouderij aan de Keuningsweg 37 te De Wilp beëindigd en wordt de functie wonen mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing

wordt grotendeels gesloopt. Op het perceel worden in totaal drie nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan een duurzame herontwikkeling van het erf.

Luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is beoordeeld aan de hand van gegevens uit de Atlas Leefomgeving. De concentratie PM_{2,5} bedraagt ter plaatse circa 5 tot 7 µg/m³, PM₁₀ ligt tussen 13 en 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ bedraagt minder dan 8 µg/m³. Deze waarden liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden. Gelet hierop is de luchtkwaliteit op deze locatie voldoende en vormt deze geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt op basis van trends verwacht dat de luchtkwaliteit de komende jaren verder zal verbeteren.



Afbeelding 9, Kaarten luchtkwaliteit (bron: atlasleefomgeving.nl)

NIBM

Het plan maakt drie nieuwe woningen mogelijk. Dit aantal ligt ruim onder de grens van 1.500 woningen, zoals genoemd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

Met dit planvoornemen wordt het beëindigen van de varkenshouderij en de realisatie van drie nieuwe woningen aan de Keuningsweg 37 in De Wilp mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voldoet aan de geldende kaders voor luchtkwaliteit en levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het initiatief.

4.7 M.E.R.-BEOORDELING

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen. Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er moet ook een plan-mer worden doorlopen als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000 gebied.

Daar geldt echter een uitzondering op. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling, ook als een passende beoordeling nodig is. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht. Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (art. 16.36 lid 5 Ow). Het bevoegd gezag raadpleegt daarvoor de benodigde organisaties. En het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering op in het ontwerp van het plan (art. 11.1 Ob).

In de beoogde situatie wordt de varkenshouderij aan de Keuningsweg 37 te De Wilp definitief beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing verwijderd. Ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing worden drie woningen gerealiseerd. Dit wordt mogelijk gemaakt middels de ruimte voor ruimte-regeling zoals beschreven in de provinciale Omgevingsverordening van Groningen. In het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht is er sprake van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein', zoals opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffecten-rapportage. De m.e.r. beoordelingsplicht geldt voor besluiten over het omgevingsplan, zodoende ook voor een TAM-omgevingsplan. Ten aanzien van het planvoornemen geldt daarom een m.e.r. beoordelingsplicht. Hiertoe dient een motivering opgesteld te worden c.q. een beschrijving gegeven te worden, op basis waarvan beoordeeld kan worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. In de motivering/beschrijving wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid (deze kenmerken en maatregelen zijn vergelijkbaar met de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling). Gelet op de geringe omvang van het plan, ver onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het

milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de navolgende paragrafen van deze motivering afgewogen.

Hieruit volgt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan

4.8 NATUUR / ECOLOGIE

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet). Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. 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). 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 signifiante 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.

Stikstof

In de beoogde situatie wordt de varkenshouderij beëindigd en daarbij de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende gebouwen verwijderd. De voormalige bedrijfswoning, werktuigenberging en opslag blijft wel behouden. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kunnen, in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling, drie woningen worden gerealiseerd. In de gewenste situatie wordt de bestaande varkenshouderij inclusief de emissie van ammoniak en stikstofdepositie op de N2000 gebieden beëindigd. Hierdoor is reeds sprake van een aanzienlijke reductie op de omliggende N2000 gebieden (o.a. Bakkeveense Duinen). Ten behoeve van het initiatief inzake de realisatie en het gebruik van 3 nieuwe woningen is een onderzoek uitgevoerd inzake de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie (AERIUS-berekening). Hiertoe is een stikstofrapportage opgesteld voor de sloop, realisatie en gebruiksfase. Deze is opgenomen als bijlage 4. Uit de AERIUS-calculaties behorende dit rapport blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000- gebieden. Dit geldt voor zowel de sloop, realisatie en de

gebruiksfase. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig initiatief sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Flora en Fauna

Om de effecten op flora en fauna van het initiatief inzichtelijk te maken is er in opdracht van VanWestreenen door Natuurbank Overijssel gevraagd een flora en fauna uitgevoerd. De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied is op 21 juli 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen:

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Het advies is om een stikstofberekening uit te voeren. Zoals eerder benoemd is dit dan ook zodanig gedaan, waarbij de rapportage is bijgevoegd als bijlage 4. Overige negatieve effecten kunnen wel op voorhand worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantingsplaats en/of rustplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied.

Door het slopen van de gebouwen en het rooien van de bomen tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen, vernielen of verstoren van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Als de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden voor aanvang van de werkzaamheden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren en/of amfibieën opzettelijk gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen opzettelijk beschadigd of vernield worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (zie onderstaande tabel voor toepasbare vangmiddelen), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Het aspect Natuur/Ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.9 OMGEVINGSVEILIGHEID

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

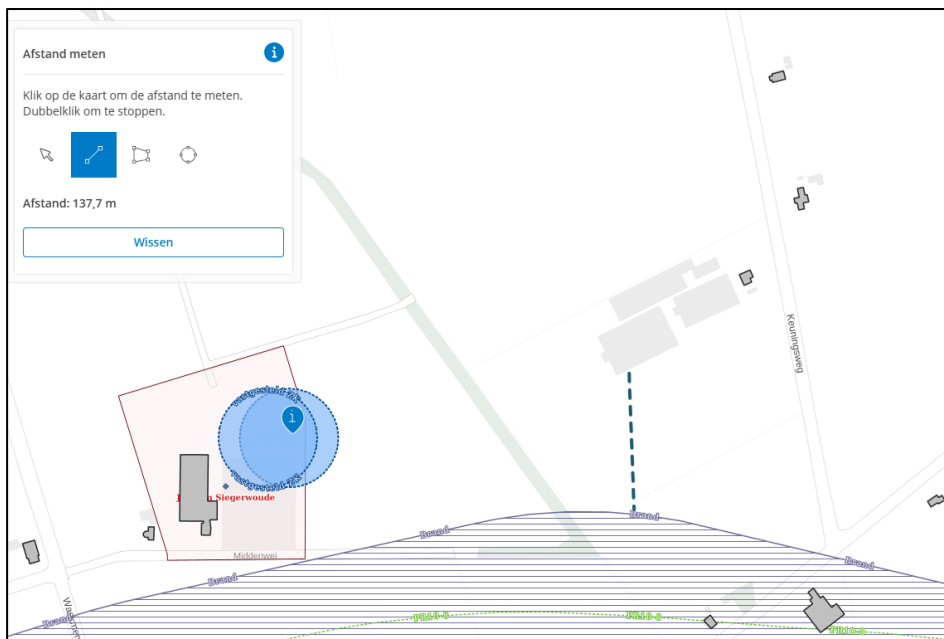
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege.

Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

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

1. Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Geïntariseerd dient te worden of in de nabijheid van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn met een plaatsgebonden risico en/of aandachtsgebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving.



Afbeelding 10, uitsnede externe veiligheid. Bron: Atlasleefomgeving.nl

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen. De eerste betreft een hogedrukgasleiding waarvoor een brandaandachtsgebied is vastgesteld. Het plangebied ligt op circa

150 meter afstand van dit brandaandachtsgebied en bevindt zich daarmee buiten de invloedssfeer. Deze risicobron vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

De tweede risicobron betreft twee nabijgelegen mestvergisters. Voor dergelijke installaties wordt doorgaans uitgegaan van een plaatsgebonden risicocontour van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 250 meter afstand van deze mestvergisters en bevindt zich daarmee ruimschoots buiten deze contour. Aangezien het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontouren van beide risicobronnen ligt, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen knelpunt vormt en geen belemmering oplevert voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.10 TRILLINGEN

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu is het aspect trillingen van belang. Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl. Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als een trillinggevoelig gebouw, zoals omschreven in art. 5.80 lid 1 onder a Bkl. Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen.

Het aspect trillingen is echter niet relevant in het kader van het planvoornemen. Er bevinden zich geen activiteiten of routes in de buurt van het plangebied die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken. Ten aanzien van het aspect trillingen voldoet onderhavige plan aan de gestelde eisen.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het Parapluplan parkeren Westerkwartier, vastgesteld 14 juni 2023. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Parkeerkencijfers 2024' zoals ook is aangegeven in het parapluplan parkeren. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicaties van het CROW worden de kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

In onderhavige situatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand
- Stedelijke zone: Buitengebied
- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (CBS-statline – gebieden in Nederland 2024)

Gezien de hiervoor genoemde uitgangspunten en de meest recente CROW-publicatie is onderstaande tabel van toepassing.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers(per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,3	2,1	1,6	2,4	8 - 13% per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,7	2,5	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5	
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5	
Opmerking Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren									

Tabeluitsnede tabel parkeerbehoefte CROW-publicatie parkeercijfers 2024

Op basis van de CROW-publicatie wordt voor een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,1 voertuigen per woning. In de beoogde situatie worden

drie woningen gerealiseerd, wat resulteert in een totale parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen ($3 \times 2,1 = 7,2$, afgerond op 7).

De parkeerbehoefte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen. Er is op het perceel ruimschoots voldoende ruimte beschikbaar voor de realisatie van de parkeervoorzieningen en om aan deze behoefte te voldoen. Hierdoor hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de openbare ruimte voor het parkeren van voertuigen. Daarnaast was op de locatie voorheen een varkenshouderij gevestigd, met bijbehorende verkeersbewegingen, waaronder zwaar landbouw- en vrachtverkeer. Deze agrarische functie wordt in het plan beëindigd, waarmee ook de bijbehorende verkeersgeneratie vervalt. In de nieuwe situatie worden drie woningen gerealiseerd, waarvan de verkeersgeneratie significant lager ligt dan die van het voormalige agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de verkeersdruk op de omliggende wegenstructuur zal afnemen.

Voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruikgemaakt van de bestaande uitwegen. Er worden geen nieuwe uitwegen toegevoegd op de openbare weg (Keuningsweg), waardoor de bestaande infrastructuur ongewijzigd blijft. Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen en de verkeersgeneratie neemt af ten opzichte van de voormalige situatie.

4.12 WATER

Europeesbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), die sinds 22 december 2000 van kracht is, heeft als doel om de chemische en ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren verder te verbeteren. Deze richtlijn biedt het wettelijk kader voor de bescherming van binnenwateren, overgangsgebieden (zoals estuaria), kustwateren en grondwater. Om de doelen van de richtlijn te realiseren, worden er plannen opgesteld per (deel)stroomgebied. In deze stroomgebiedbeheerplannen worden de ambities en bijbehorende maatregelen vastgelegd. Vooral de ecologische doelstellingen worden op deelstroomgebiedniveau concreet uitgewerkt.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) beschrijft de beleidsontwikkelingen binnen het Nederlandse waterdomein. Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water, met een focus op klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid. Daarbij is ook oog voor de relatie tussen water en andere sectoren. Het programma benoemt een aantal grote opgaven:

- Aanpassing aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Continueren van bescherming tegen overstromingen en het borgen van zoetwatervoorziening bij toenemende droogte;
- Bevorderen van goede waterkwaliteit en het waarborgen van duurzame drinkwatervoorziening.

Daarnaast speelt water een cruciale rol voor sectoren als scheepvaart, landbouw en natuur. Op de Noordzee moeten uiteenlopende functies – zoals windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning – in evenwicht worden gebracht. Met het Nationaal Water Programma wordt richting gegeven aan de aanpak van deze uitdagingen.

Provinciaalbeleid

In de Omgevingsvisie van de provincie Groningen (2016–2020) is ruim aandacht besteed aan watergerelateerde thema's. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming tegen overstromingen en wateroverlast enerzijds, en het waarborgen van voldoende en schoon drinkwater anderzijds. Beide zijn essentieel voor een veilige en gezonde leefomgeving in de provincie. Groningen kent vanwege de ligging onder zeeniveau een verhoogd risico op overstromingen. De stijgende zeespiegel en bodemdaling als gevolg van gaswinning vergroten dit risico. Daarnaast leidt klimaatverandering tot intensievere neerslag, waardoor de kwetsbaarheid van lager gelegen gebieden voor wateroverlast toeneemt. Om deze risico's aan te pakken zijn enkele speerpunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest beheert het water in delen van Groningen, Drenthe en een klein deel van Fryslân. Met het Waterbeheerprogramma 2022–2027 zet het waterschap in op toekomstgericht en duurzaam waterbeheer. Belangrijke thema's zijn onder meer droogtebestrijding, verzilting, biodiversiteit, de implementatie van de Kaderrichtlijn Water, en hergebruik van grondstoffen uit afvalwater. Het waterschap streeft naar een gebiedsgerichte aanpak, waarbij samenwerking met inwoners en partners centraal staat. Er wordt gewerkt aan maatwerkoplossingen, met water als ordenend principe binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Door een actieve, agenderende rol te nemen, draagt het waterschap bij aan een aantrekkelijke en leefbare omgeving.

Gemeentelijkbeleid

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.

Tot slot zijn de bepalingen in artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 van de Bruidsschat van belang bij de lozing van (industriële) afvalwater op het openbaar vuilwaterriool. Het omgevingsplan kan hiervoor regels stellen, met ruimte voor maatwerk. In veel gevallen biedt de in de Bruidsschat opgenomen specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten voldoende basis. Waar nodig kunnen aanvullende voorschriften worden opgesteld die aansluiten bij de bedrijfsomstandigheden.

In het kader van het beëindigen van de (intensieve) veehouderij binnen het plangebied, wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt en “slechts” 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. In de huidige situatie bestaat een aanzienlijk deel van het plangebied uit verhard oppervlak in de vorm van agrarische opstallen, erfverharding en bijbehorende infrastructuur. In de beoogde situatie neemt het verhard oppervlak substantieel af, doordat de agrarische bebouwing wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat meer open ruimte, waardoor de afstroming van hemelwater wordt verminderd en de natuurlijke infiltratiecapaciteit van de bodem toeneemt. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd in de bodem. Dit draagt bij aan het behoud en herstel van de natuurlijke waterbalans, voorkomt onnodige belasting van het rioolstelsel en helpt verdroging tegen te gaan.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie de rapportage ‘watertoets’ opgesteld. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. De watertoets is opgenomen als bijlage 6. Met de Watertoets wordt het waterschap Noorderzijlvest geïnformeerd waarnaar ze advies kunnen geven over onderhavig initiatief.

Op basis van de ingevulde watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft uitsluitend vragen gesteld over mogelijke versnelde afvoer indien gebruik zou worden gemaakt van kolken of buizen. In onderhavig initiatief wordt hiervan geen gebruik gemaakt, waardoor van versnelde afvoer geen sprake is. Tot slot heeft het waterschap aangegeven geen aanvullende opmerkingen te hebben naast het wateradvies en het gevoerde mailcontact.

4.13 BEDRIJF EN MILIEUZONERING

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een handvat hierbij is door gebruik te maken van de systematiek die de milieuzonering kent. Milieuzonering is het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige

functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand.

Het onderhavige initiatief ziet toe op de toevoeging van drie gevoelige objecten in de vorm van burgerwoningen. In dat kader dient rekening te worden gehouden met de milieuzonering van omliggende (agrarische) bedrijven. Op onderstaande afbeelding zijn de belangrijkste agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 11 Locatie t.o.v. omliggende bedrijven (bron: regels op de kaart)

In de directe omgeving bevinden zich drie agrarische bedrijven:

- **Bremerweg 34** op circa 300 meter afstand (melkrundveehouderij);

- **Middenwei 19** op circa 320 meter afstand (melkrundveehouderij);
- **Keuningsweg 35** op circa 360 meter afstand (vleesrundveehouderij).

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C	0	100		3.2

Op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), geldt voor het fokken van rundvee een richtafstand van 100 meter ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen, met geur als grootste milieubelastende factor. Aangezien alle agrarische bedrijven op een afstand van ruim meer dan 100 meter van de planlocatie liggen, wordt aan deze richtafstand ruimschoots voldaan. Daarmee is zowel uitgesloten dat toekomstige bewoners hinder zullen ondervinden van agrarische bedrijfsactiviteiten, als dat de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven worden beperkt door de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijf en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

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

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

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Functieregels;
3. Algemene regels voor activiteiten;
4. Overgangsregels.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22AB Keuningsweg 37 De Wilp en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk

(hoofdstuk 22ab) van het Omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De volledige regels zoals deze bedoeld zijn conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD zijn bijgevoegd in een separaat document. Hierbij zijn tevens regels, verbeeldingen en bijlage bij de regels opgenomen.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten van het initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemers en niet belast met beperkt een zakelijk recht van derden. In het voorliggende geval zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel wordt er een nadeelcompensatie verhaalovereenkomst afgesloten. De gemeentelijke kosten, waaronder leges etc., komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

De participatie is uitgevoerd middels buurtbezoeken en -dialogen. Deze zijn door de initiatiefnemer, de heer Krabben, zelf uitgevoerd. Hieronder zijn de belanghebbende partijen weergegeven met daarbij de data van de gesprekken. In verband met de privacy zijn namen van bewoners afgeschermd en wordt uitgegaan van de adressen.

Adress 1: Binnenwei 19

- Op 16 september 2025 heeft de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan Binnenwei 19. De bewoners gaven aan geen opmerkingen te hebben op het plan en waren zelfs enthousiast.

Adres 2: Keuningsweg 32

Op 18 september 2025 is de initiatiefnemer langsgegaan bij Keuningsweg 32. De bewoners stonden zeer positief tegenover het plan en hadden geen opmerkingen.

Adres 3: Keuningsweg 34, twee wooneenheden

- Keuningsweg 34 betreft een dubbel woonadres. De initiatiefnemer is op 23 september 2025 met beide huishoudens in gesprek gegaan. Zij gaven aan zeer positief te zijn over de toelichting van de plannen.
-

Adres 4: Keuningsweg 35

- Op 23 september 2025 heeft de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan Keuningsweg 35. De bewoners waren enthousiast over het plan en hadden verder geen opmerkingen.

Adres 5: Bremerweg 32

- Op 29 september 2025 is de initiatiefnemer langsgegaan bij Bremerweg 32. De bewoner gaf direct aan positief te zijn over het plan en geen opmerkingen te hebben.

Adres 6: Bremerweg 28

- Eveneens op 29 september 2025 is de initiatiefnemer langsgegaan bij Bremerweg 28. De bewoners waren goed op de hoogte van de plannen en reageerden positief. Zij gaven onder andere aan liever tegen drie woningen aan te kijken dan tegen de bestaande grote stallen.

Adres 7: Bremerweg 30

- Het pand op dit perceel staat momenteel leeg. De bewoner van Bremerweg 32 is voornemens hier te gaan wonen en heeft eerder al aangegeven positief tegenover het plan te staan. De toekomstige bewoner is nog niet bekend.

Conclusie

Op basis van de buurtbezoeken en gevoerde dialogen worden geen bezwaren tegen het plan verwacht. Alle gesproken partijen staan positief tegenover het initiatief. Hiermee wordt voldaan aan het onderdeel participatie.

5.2.2 Advies en instemming

Over voorliggend plan is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Noorderzijlvest. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.13 van deze motivering. In het kader van het vooroverleg met de provincie Groningen, het waterschap en de veiligheidsregio wordt dit verzoek eveneens aan deze partijen toegezonden.

5.2.3 Procedure

Het ontwerp-omgevingsplan wordt, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Ingediende zienswijzen worden van een reactie voorzien en betrokken bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan.

De vaststelling van het omgevingsplan is uiteindelijk aan de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekendgemaakt en ligt het vastgestelde omgevingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage. In deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het omgevingsplan treedt in werking op de dag nadat vier weken zijn verstreken sinds de bekendmaking van het raadsbesluit, tenzij in het besluit een later tijdstip van inwerkingtreding is bepaald (conform afdeling 16.7 van de Omgevingswet).

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 REVISIEVERGUNNING 2009

BIJLAGE 2 BEOOGDE ERFOPZET EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 STIKSTOFRAPPORTAGE

BIJLAGE 5 NATUURONDERZOEK

BIJLAGE 6 WATERTOETS