

**TAM-OMGEVINGSPLAN
HOOFDSTUK 22D
NABIJ RIJKSSTRAATWEG 13
ZUIDHORN
GEMEENTE WESTERKWARTIER**





TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22D NABIJ RIJKSSTRAATWEG 13 ZUIDHORN GEMEENTE WESTERKWARTIER

Planstatus

Vastgesteld

Datum

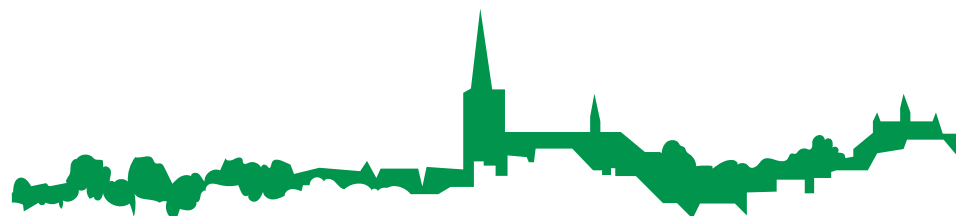
02 - 12 - 2025

Plan identificatie

NL.IMRO.1969.TPZU25POST01-VA01

Auteur(s)

Ordito b.v.



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T **5.1.2e**

5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Het omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Voorgenomen situatie	7
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	23
4.1	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	23
4.2	Bodem	24
4.3	Duurzaamheid	26
4.4	Geluid	27
4.5	Geur	29
4.6	Gezondheid	30
4.7	Ladder voor duurzame verstedelijking	31
4.8	Luchtkwaliteit	31
4.9	M.E.R.-beoordeling	32
4.10	Natuur	33
4.11	Omgevingsveiligheid	35
4.12	Trillingen	38
4.13	Verkeer en parkeren	38
4.14	Water	38
4.15	Bedrijven en milieuzonering	41
5.	JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN	43
6.	UITVOERBAARHEID	45
6.1	Participatie	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen:

Bijlage I	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage IV	Quikscan natuurwetgeving
Bijlage V	Stikstofberekening
Bijlage VI	Vooroverlegreacties
Bijlage VII	Reacties inloopbijeenkomst

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen om twee vrijstaande woningen te realiseren aan de Rijksstraatweg te Zuidhorn in de gemeente Westerkwartier.

De locatie maakt onderdeel uit van het gebied dat naar verwachting onderdeel gaat uitmaken van de nieuwbouwwijk 'Oostergast/Tussen de Gasten', welke beoogd is aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied ligt op de overgang tussen het historische lint gelegen op de glaciële rug van Zuidhorn/Noordhorn en de beoogde hedendaagse inrichting met relatief hoge bebouwingsdichtheid van de wijk Oostergast/Tussen de Gasten. Momenteel is dit gebied, bekend als "Tussen de Gasten", voornamelijk ingericht voor agrarisch grondgebruik (open weilanden) met her en der bestaande woningen. Op ongeveer dezelfde locatie heeft eerder ook bebouwing gestaan.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan met de regels voor het hele grondgebied gekregen. Dit zogenaamde omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen en de bruidsschatregels. Hieronder begrepen het bestemmingsplan 'Zuidhorn – Sebastopol'. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met gedeeltelijk de functieaanduiding 'volkstuin'.

Het realiseren van twee vrijstaande woningen is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het omgevingsplan van rechtswege. Het planvoornemen bevindt zich op 'Agrarisch' aangewezen gronden. Deze 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de agrarische functie. Ter plaatse zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Om het planvoornemen te kunnen realiseren, dient derhalve het omgevingsplan gewijzigd te worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummers 1604 (ged.) en 2560 (ged.) met een oppervlakte van circa 3.000 m². Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een landbouwweg richting de woning Rijksstraatweg 11, met daarachter de woning Rijksstraatweg 13. Nog verder naar achter is het Van Starckenborghkanaal gelegen. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden (grasland) en aan de westzijde begrensd door de Rijksstraatweg met aan de overzijde woningen en een tuincentrum.



Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnt)

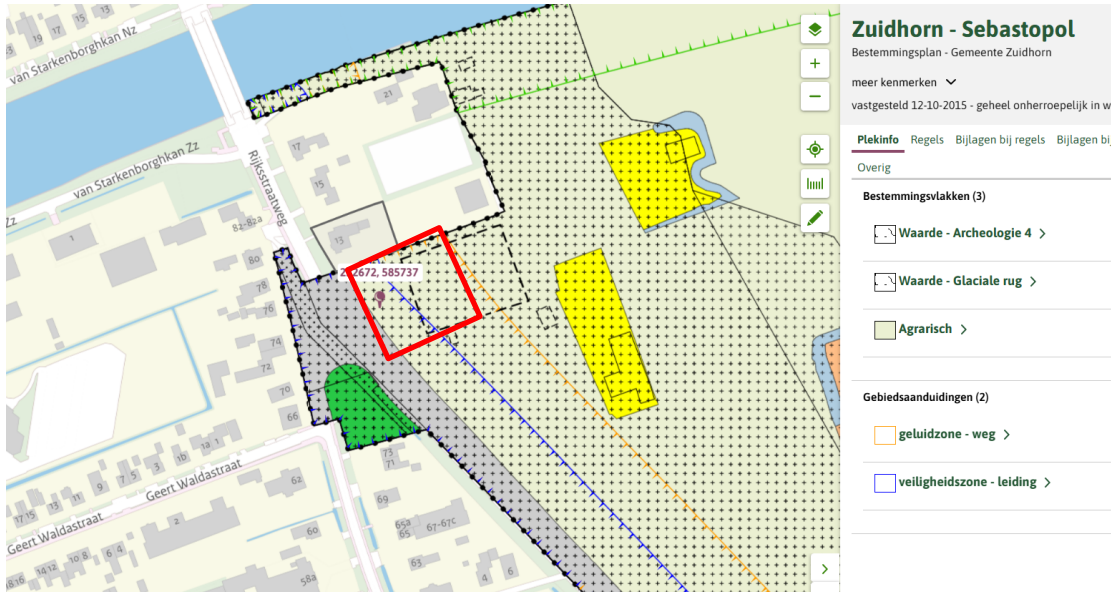


Ligging plangebied ten opzichte van de dorpskern Zuidhorn (rood aangeduid)

1.3 Het omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan met de regels voor het hele grondgebied gekregen. Dit zogenaamde omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen en de bruidsschatregels. Hieronder begrepen het bestemmingsplan 'Zuidhorn – Sebastopol'.

Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met gedeeltelijk de functieaanduiding 'volkstuin'. Daarnaast beschikt het plangebied ook over de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Glaciale rug'. Verder is er ook een gebiedsaanduiding aanwezig namelijk, 'geluidszone – weg' en 'veiligheidszone – leiding'.



Vigerend bestemmingsplan 'Zuidhorn - Sebastopol'

Enkelbestemming

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boom en/of sierkwekerij-, houtteelt- of fruitteeltbedrijf, de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid en der verkavelingsstructuur van het gebied, volkstuinten ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' en infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Waarbij geldt dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw', stallen en schuren toegestaan naar de omvang die zij hadden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Het plangebied kent dergelijk aanduiding niet. Derhalve zijn ter plaatse alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan

Dubbelbestemmingen

Het plangebied kent de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Glaciale rug'. De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

De voor 'Waarde – Glaciale rug' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.

Gebiedsaanduiding

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduidingen ‘geluidszone – weg’ en ‘veiligheidszone – leiding’. De voor ‘geluidszone – weg’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten. De voor ‘veiligheidszone – leiding’ aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.

Strijdigheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Ter plaatse geldt een agrarische bestemming. Door het ontbreken van de specifieke bouwaanduiding zijn ter plaatse enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste het agrarische grondgebruik toegestaan. Het realiseren van twee woningen is derhalve in strijd met het omgevingsplan van rechtswege. Om het planvoornemen te kunnen realiseren, dient derhalve het omgevingsplan gewijzigd te worden. Hiertoe worden de gronden aangewezen als ‘Wonen’.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en wordt ingegaan op de voorgenomen situatie. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven en getoetst. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse waarden die relevant zijn voor het plangebied, zoals landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt er inzicht gegeven in de planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 komt het juridisch kader TAM-Omgevingsplan aan de orde. Tot slot in hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. Daaronder tevens begrepen het participatietraject.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Zuidhorn is een lintdorp, die in de middeleeuwen is ontstaan op een brede gast van ongeveer 4 kilometer. Op deze gast is ook de dorpskern Noordhorn ontstaan. Er zijn sporen uit de jonge steentijd die aantonen dat er millennia voor Christus mensen zich al hebben opgehouden in Zuidhorn, echter was er toen nog geen sprake van vaste bewoning. Het dorp is sinds de 17^e en 18^e eeuw een belangrijk agrarisch centrum. Zuidhorn was gesitueerd aan de belangrijke wegverbinding tussen Groningen en Leeuwarden. In 1866 werd hier ook de spoorverbinding tussen deze twee hoofdsteden aan toegevoegd. In de jaren dertig werd het Van Starkenborghkanaal gegraven, hoewel dit geen haven met bedrijvigheid heeft opgeleverd voor Zuidhorn. Door de goede verbindingen werd het vanaf het eind van de 19^{de} eeuw een vestigingsplaats voor rentenierende boeren uit de omgeving die zich in herenhuizen en villa's aan de Hoofdstraat en De Gast vestigden.

Bestaande situatie

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.000 m². Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummers 1604 (ged.) en 2560 (ged.)

De locatie maakt onderdeel uit van het gebied dat naar verwachting onderdeel gaat uitmaken van de nieuwbouwwijk 'Oostergast/Tussen de Gasten', welke beoogd is aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied ligt op de overgang tussen het historische lint gelegen op de glaciale rug van Zuidhorn/Noordhorn en de beoogde hedendaagse inrichting met relatief hoge bebouwingsdichtheid van de wijk Oostergast/Tussen de Gasten. Momenteel is dit gebied voornamelijk ingericht voor agrarisch grondgebruik (grasland) met her en der bestaande woningen. In het plangebied is momenteel een volkstuin aanwezig. Daarnaast worden de gronden gebruikt als schapenweide.



Bovenaanzicht plangebied

2.2 Voorgenomen situatie

Stedenbouwkundige analyse

Veranderingen in het landschap gaan gepaard met ingrijpen van natuur door de eeuwen heen. Echter heeft de mens de laatste eeuwen enorme invloed uitgeoefend op het landschap. We hebben ons het beheersen van het landschap toegeëigend, bewerkt en aangepast. Stedenbouw en landschap dient hier het algemeen belang en is zich bewust van deze menselijk invloed. Stedenbouw kijkt naar het effect over 50 tot 100 jaar en verder. Met dit in ons achterhoofd begrijpen we echter ook dat dit niet altijd is wat de directe omgeving wil of wenst.

Zuidhorn en Noordhorn gelegen op een glaciale zandrug uit de ijstijd zijn door de eeuwen heen bebouwd met woningen langs een route De Gast. Vandaaruit zijn diverse richtingen vanaf de zandrug naar west en oost bebouwd met aaneensluitende bebouwing. In het verleden sloot men aan op een dorp of het moest al om een solitair gaan, zoals een wierde boerderij of een boerderij in een wegdorpen landschap. Rond de kop aan de noordkant van de zandrug (Noordhorn) loopt een laagte genaamd het Oude Riet en beweegt zich om de glaciale rug. In deze dieper gelegen delen naast deze zandrug zijn langs oude zandpaden (dijkjes) boerderijen (wegdorpenlandschap) gebouwd op net iets hogere zandplekken. De vruchtbare grond van het Oude Riet was goed om op te telen. Het landschap bepaalde de plek en gaf een variërend en meanderend beeld in het landschap dat gevormd is door het eb en vloed van de zee.

Vanaf 1900 en het midden van de vorige eeuw (ondertussen was een groot deel van Nederland omdijkt) was er steeds meer behoefte aan woningen en de bewoners moesten gebruik kunnen maken van infrastructuur voor auto, trein en schepen. Voor de ontsluiting van routes naar en van dorpen werden spoorwegen met stations aangelegd, kanalen gegraven en kwamen er provinciale en rijk (snel)wegen. Deze forse infrastructuren hebben enorm impact gehad op het landschap en de leefomgeving.

Nu 2025 in het volgende millennium zien we dat Nederland is blijven groeien met behoefte aan woningen en bedrijvigheid en onze infrastructuren worden opgewaardeerd en soms worden ze afgewaardeerd. Dat brengt ons bij de Rijksweg, welke afgewaardeerd is door de provincie Groningen door deze provinciale weg vanuit Noordhorn om te leggen over de noordoostkant met een viaduct over het van Starkenborghkanaal aansluitend op rotonde N355/N980 richting Groningen v.v.. In de jaren die volgden ontwikkelden we plannen om aan de oostkant Zuidhorn verder uit te breiden. Zo ontstaat ertussen west en oost weer evenwicht rond het centrum van Zuidhorn. De oude Rijksweg zou verbonden worden met een rotonde en aansluiten op het Noorderlicht. De afgewaardeerde Rijksweg kreeg samen met het Noorderlicht de status dorpsontsluitingsweg en lag hiermee binnen de bebouwde kom. De Nieuwe Gast werd aan de westkant van de Oostergast aangelegd en zou een oude lijn in het landschap volgen. Het gebied rond het stations is ontwikkeld en er wordt gewerkt aan diverse ontwikkeling van het tussengebied wat passend "Tussen de Gasten" genoemd wordt. Een onderdeel van deze ontwikkeling is de Rijksweg.

Bij de ontwikkeling van "Tussen de Gasten" is er gekeken naar het gehele landschappelijke en stedenbouwkundig karakter van dit gebied. Kwaliteiten die opvallen zijn de verspreid liggende woningen en voormalige boerderijen met her en der authentieke sloten. Daarnaast de strakke inrichting van de voormalig Rijksweg met prachtige bomen en begeleidendeslootje en voetpaden. Tevens zien we op de randen van de achtertuinen van de woningen die aan De Gast liggen. En her en der losse weilanden al dan niet omzoomd met een houtsingeltje en/of een slootje.

De Rijksweg buigt vanuit Noordhorn vanaf De Gast, met aangelegde solitaire woningen, richting het zuiden en eindigt op de rotonde bij het gemeentehuis. Daarna vervolgt de oude Rijksweg het parkeerterrein, de P&R, bij het station en stopt daar.

Het ingrijpen van de mens en de groei van de bevolking laten de effecten achter in het landschap. Binnen 100 jaar ligt er op de flank van de glaciale rug een weg die het gebied qua hoogte en karakter deelt. Destijds een logische invulling, echter nu een element dat geïntegreerd dient te worden in het dorp. Het profiel is de afgelopen jaren aangepast met verkeer remmende middelen en dorpsaanplant van haagjes. Echter doet de weg nog niet geheel mee als woonstraat. Hij ligt er onbestendig en verloren bij.

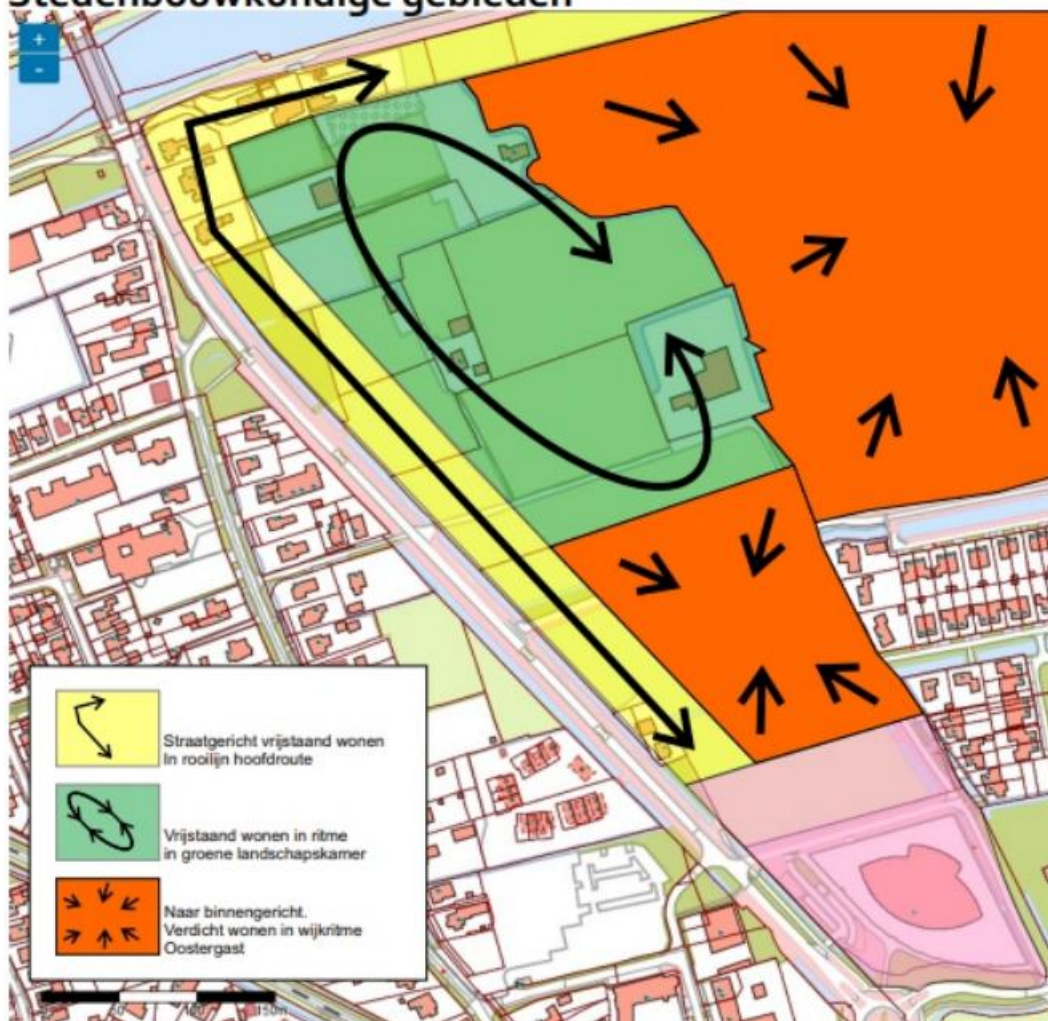
Alle hier liggende landschappelijke elementen, bestaande uit stedenbouwkundige en infrastructurele structuren zijn de basis voor een goede en nieuwe ordening van deze binnenstedelijke situatie dat voorheen buiten het dorp lag. De elementen en structuren zijn feitelijk de tools voor de afweging om het gebied "Tussen de Gasten" herin te richten. Dit om de komende eeuwen duurzaam om te gaan met binnenstedelijke ruimte. Hoog en laag treffen elkaar op de flank in "Tussen de Gasten".

Het stedenbouwkundige kader (de gebieden) is ontstaan door de strenge lijn van de Rijksweg en het van Starckenborghkanaal. Beide hebben een krachtig voorkomen, maar missen de dorpsconnectie. De aanzet voor volumes ligt er wel in de bestaande bebouwing. Deze lijnen verdragen een lintachtig woonmilieu met vrijstaande solitaire bouwwerken met een duidelijk gezicht naar de straat, zoals aanwezig. Ondanks de diverse lintkarakters trekt dit lint zich voort vanuit de noordkant van Noordhorn door over het van Strakenborghkanaal naar de zuidkant bij de rotonde bij het gemeentehuis. Een lijn die altijd zo had kunnen zijn. Het mag gevarieerd zijn in karakter en architectuur, zoals deze langs De Gast ook herkenbaar is. Ondersteund door een stevige bomengroei is dit een logisch vervolg op deze route binnen Zuidhorn. De Rijksweg krijgt hierdoor het karakter van een woonstraat en laat door zijn ligging het karakter los van wat het historisch was, een provinciale weg. Op deze manier past het verleden weer op een begrijpelijke manier die over 50 tot 100 jaar nog steeds functioneert.

De stedenbouwkundige opzet van "Tussen de Gasten" het zuidelijke deel, doet een eerste aanzet met vrijstaande woningen aan de Rijksweg. Deze beginnen met een bestaande woning op huisnummer 3. De gewenste ontwikkeling van een private kavel Rijksweg nummer 11 en een gemeentelijk kavel sluiten aan op de noordzijde van het lint. Zo transformeert de Rijksweg zich tot een geïntegreerde woonstraat van het dorp.

Het deel tussen de Rijksweg en de Nieuwe Gast zal nader bepaald worden, maar zal in lijn van het achterliggende karakter (landschapskamer) van dit gebied volgen.

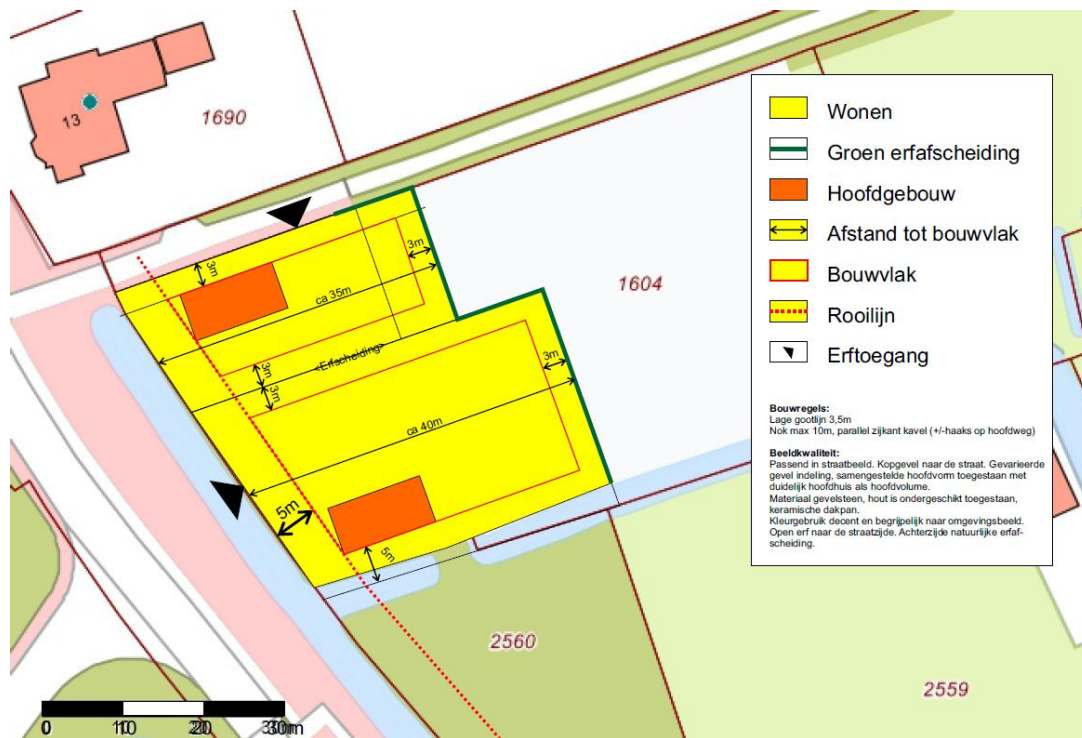
Stedenbouwkundige gebieden



Stedenbouwkundige visie

Planvoornemen

In lijn met voorstaande betreft het planvoornemen om twee vrijstaande burgerwoningen te realiseren op een gedeelte van het deel tussen de Rijkstraatweg en de Nieuwe Gast. De woningen worden gerealiseerd op twee grote kavels, waarbij een van de woningen wordt ontsloten via het noordelijke gelegen zandpand en de andere via de Rijksstraatweg. Beide woningen worden op minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens gerealiseerd, waardoor een ruime voortuin ontstaat.



Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit

Om aan te sluiten bij het straatbeeld worden de woningen uitgevoerd in één bouwlaag met een forse kop. Hierdoor kennen de woningen een relatief lage goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

De woningen worden met de kopgevel richting de Rijksstraatweg georiënteerd, wat kenmerkend is voor de bebouwing in Zuidhorn. Daarnaast is er een gevarieerde gevelindeling en een samengestelde hoofdvorm toegestaan, met het hoofdhuis als duidelijk hoofdvolume.

De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen, waarbij tevens hout als ondergeschikt materiaal is toegestaan, met keramische dakpannen. Door dergelijk materiaalgebruik sluiten de woningen qua kleurgebruik aan bij het omgevingsbeeld.

Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken, wordt de functie 'Wonen' toegekend aan de gronden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

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 indien:

- 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.

Toetsing

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Derhalve heeft het nationale ruimtelijke beleid geen consequentie voor het plangebied.

Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

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

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

- Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
- Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;

- 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:

- het type instructieregel (zie hierboven);
- de aard van de norm (open of gesloten); en
- flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

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

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

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

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

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

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Vanwege de kleinschaligheid van het planvoornemen vormen de instructieregels Rijk geen belemmering voor het planvoornemen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het Bkl, Bal en Bbl hebben geen consequenties voor het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstellingen van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 van de provincie Groningen is op 1 juni 2016 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale visie van de provincie Groningen voor de lange termijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren door kansen te benutten. Op 8 november 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld waarin een aantal wijzigingen zijn verwerkt.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciaal beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in vijf verschillende thema's, waaronder weer elf provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

Thema	Belangen
Ruimte:	• Ruimtelijke kwaliteit • Aantrekkelijk vestigingsklimaat • Ruimte voor duurzame energie • Vitale landbouw
Natuur en landschap:	• Beschermen landschap en cultureel erfgoed • Vergroten biodiversiteit
Water:	• Waterveiligheid • Schoon en voldoende water
Mobiliteit:	• Bereikbaarheid
Milieu:	• Tegengaan milieuhinder • Gebruik van de ondergrond

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is het plangebied aangeduid als 'Zuidelijk Westerkwartier' en 'Glaciale ruggen'.

Zuidelijk Westerkwartier

Het Zuidelijk Westerkwartier is een gebied in de gemeente Westerkwartier. Dit gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van besloten zandruggen en open laaggelegen veengebieden. Het gebied heeft een kleinschalige verbrede plattelandseconomie gericht op landbouw, recreatie en toerisme. Leek en Zuidhorn vervullen een regionale functie in het Westerkwartier.

Beide kernen bieden ruimte voor grootschalige bedrijvigheid en hier zijn ook de belangrijkste concentraties van (winkel)voorzieningen te vinden. Het herstel van de houtsingelstructuur, de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing en de vormgeving van collectief natuur- en landschapsbeheer zijn belangrijke opgaven voor dit gebied.

Glaciale ruggen

Ten aanzien van de aanduiding ‘glaciale ruggen’ dienen ruimtelijke plannen rekening te houden met de bescherming van, en het zicht op, aardkundig reliëf en overige aardkundige waarden. In de navolgende paragraaf Omgevingsverordening wordt nader ingegaan op dit aspect in relatie tot het onderhavige ruimtelijke plan.

Integrale opgaven

De provincie Groningen heeft haar belangen vertaald in vijf integrale opgaven rond de grootste ontwikkelkansen en vraagstukken. Te weten:

- Gaswinning;
- Energyport;
- Krimp en groei;
- Regio Groningen-Assen;
- Waddengebied.

Deze vijf integrale opgaven beïnvloeden geen van allen het plangebied, waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met specifieke aanwijzingen vanuit de Omgevingsvisie aangaande de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie provincie Groningen 2022 vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 23 november 2024 in werking getreden. De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische borging van het in de Omgevingsvisie beschreven beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in de Omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels. Voor onderhavig plan zijn de volgende artikelen van belang:

Verstedelijking van het buitengebied

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen is het plangebied op kaart 1 aangewezen als ‘Buitengebied’.

Op grond van artikel 3.13 lid twee van de verordening zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen aansluitend aan het stedelijk gebied alleen mogelijk mits er onderbouwd kan worden dat er geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Het gebied Oostergast/ Tussen de Gasten, waarbinnen de ontwikkeling valt, maakt sinds 2006 onderdeel uit van het gebied dat gemeenteraad in de Structuurschets Zuidhorn Oostrand heeft aangewezen voor de woningbouwontwikkeling. Dit gebied is bedoeld om invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Realisatie van de woningbouwopgave voor Zuidhorn is binnen het bestaande stedelijke gebied van Zuidhorn of na intensivering, revitalisering en herstructurering niet mogelijk. Deze woonwijk wordt in deelfasen gerealiseerd.

Om invulling te geven aan de woningbouwopgave zijn in de regionale Woondeal Regio Groningen-Assen samen met de provincie afspraken gemaakt. In de bijlagen van deze woondeal zijn voor de provincie Groningen sleutelprojecten aangewezen. De woonwijk Oostergast/Tussen de Gasten is als sleutelproject aangewezen. In een vergelijkbare situatie heeft de provincie, in lijn met de woondeal, in 2023 bijvoorbeeld al ingestemd met de realisatie van de woning aan het Van Starkenborghkanaal. Deze locatie ligt op circa 100 meter van de twee beoogde woonpercelen. De twee voorgenomen woningen uit dit plan vallen binnen het sleutelproject Oostergast / Tussen de Gasten en geven hiermee eveneens invulling aan de woningbouwopgave.

In de toekomst zullen de woningen naar verwachting dus onderdeel uitmaken van de woonwijk Oostergast /Tussen de Gasten. De planvorming met betrekking tot de aanleg van deelgebieden in deze woonwijk zijn reeds in een vergevorderd stadium.

Het gebied waarbinnen de twee woonkavels worden gerealiseerd is onderdeel van een deelfase waarvan de exacte invulling nog niet bekend is. Stedenbouwkundig is beoordeeld op welke wijzen goed kan worden aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en het bebouwingslint van de Rijkstraatweg

Hoewel deze bebouwing binnen het op kaart 1 aangegeven "Buitengebied" valt, vormt deze een ruimtelijke eenheid met het stedelijk gebied van Zuidhorn. Ook zonder een verdere invulling van de deel fase waarbinnen het plan is gelegen is sprake van een goede ruimtelijke invulling aansluitend aan het stedelijk gebied. Na uitvoering van alle deelfasen in het gebied kan aangenomen worden dat het provinciaal buitengebied als gevolg van de stedelijke ontwikkelingen zal worden aangepast. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat het toevoegen van de woningen provinciale belangen niet doorkruist en planologisch gezien geen bezwaar vormt.

Instructieregel woningbouw

Op grond van artikel 3.30 dient een omgevingsplan beoordelingsregels te stellen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 3.28, daaronder begrepen het bouwen van nieuwe woningen, slechts kan worden verleend als de omgevingsplanactiviteit naar aard, locatie en aantal in overeenstemming is met:

- a. een onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt(e);
- b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
- c. de tussen betrokken gemeenten en GS gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
- d. een onder de vigeur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

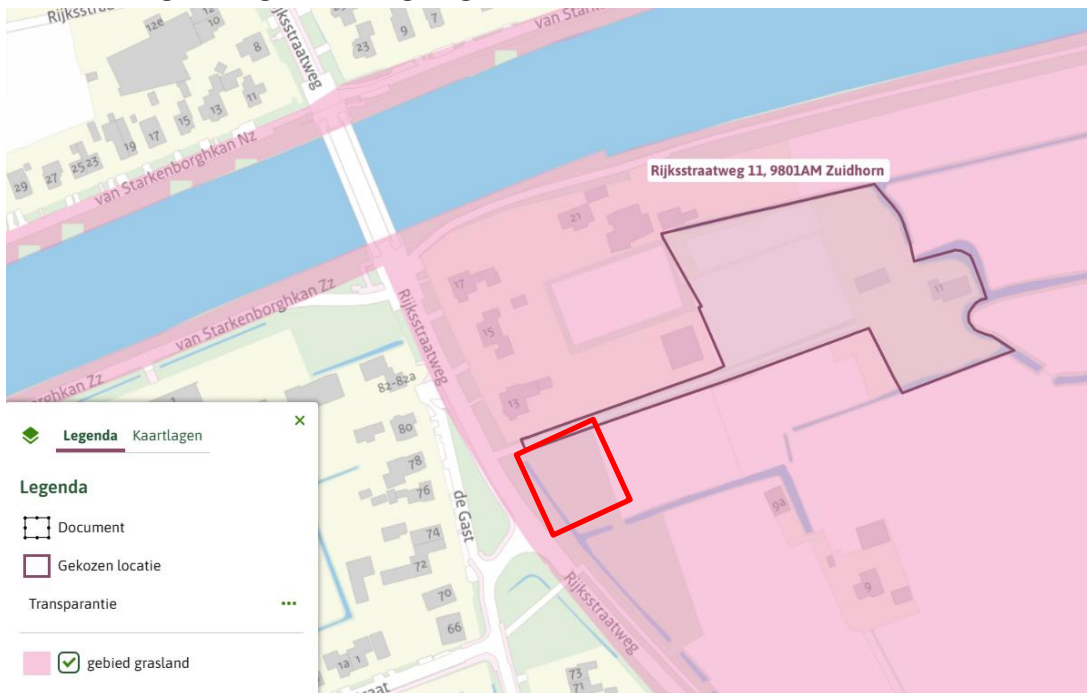
In paragraaf 3.3 wordt de Interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen toegelicht. In paragraaf 3.4 vindt een toetsing plaats van het gemeentelijk beleid van de gemeente Westerkwartier. De Nationale Omgevingsvisie wordt behandeld in paragraaf 3.1, gevolgd door de provinciale omgevingsvisie in paragraaf 3.2. Hieruit is gebleken dat het planvoornemen voldoet aan

de instructieregel in artikel 3.30. Waar er wordt gekeken naar het woonbeleid op verschillende niveaus.

Gebied grasland

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen is het plangebied aangewezen als 'Gebied grasland'. Het provinciebestuur heeft op grond van artikel 2.13, eerste lid, van de wet de taak om de veiligheid te waarborgen door bij omgevingsverordening omgevingswaarden vast te stellen voor de bij deze verordening aangewezen en geometrisch begrensde gebieden. Voor gebieden met grasland, akkerbouw, hoogwaardige glas- en tuinbouw of bebouwd gebied, die grenzen aan regionale wateren zijn de volgende omgevingswaarden vastgesteld:

- Voor grasland geldt een omgevingswaarde van 1:10;

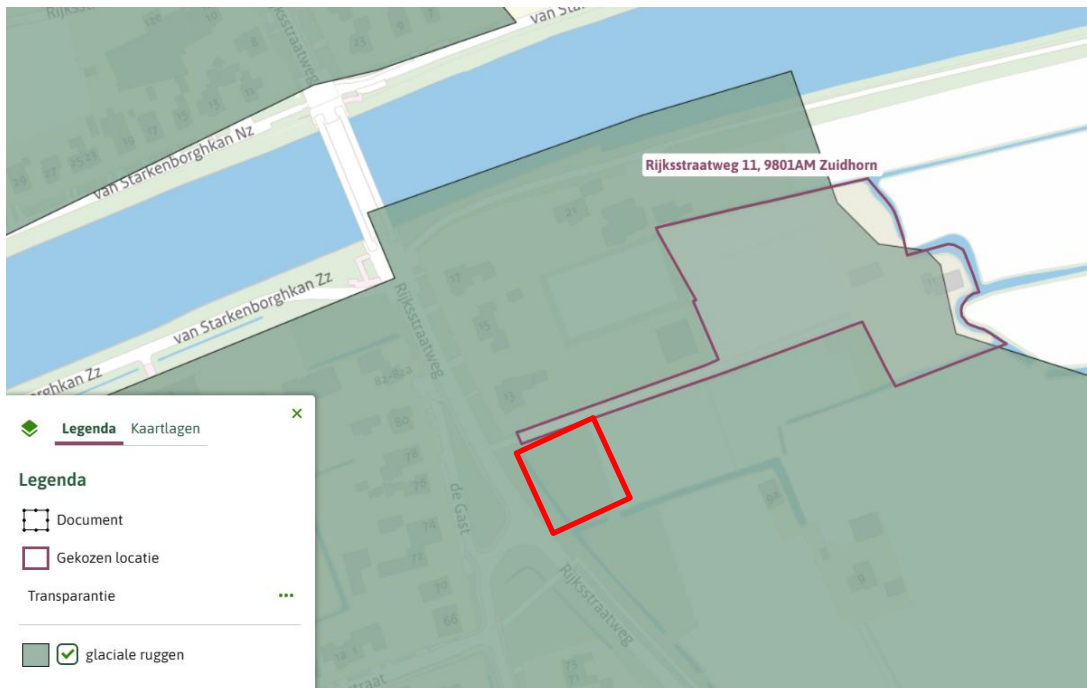


Kaart Gebied grasland

Het verhaal omtrent de wateropgave is nader uitgewerkt in paragraaf 4.14 Water. Hieruit blijkt dat rekening is gehouden met de genoemde gebiedsnormen voor wateroverlast.

Glaciale ruggen

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen is het plangebied aangewezen als 'Glaciale ruggen'. In artikel 3.94 onder lid 2 van de Omgevingsverordening wordt toegelicht dat landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden moeten worden beschermd.



Kaart Glaciale ruggen

Artikel 3.94 Glaciale ruggen

Lid 2

Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over glaciale ruggen regels:

- a. gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale ruggen;
- b. over houtteelt en aanleg van bos en boomgaarden;
- c. die diepploegen verbieden;
- d. die het afgraven, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen zonder omgevingsvergunning verbieden; en
- e. die een beoordelingsregel voor een omgevingsvergunning als bedoeld in onderdeel d, inhouden met de strekking dat een omgevingsvergunning alleen verleend wordt indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

Het plangebied ligt binnen de landschappelijke kenmerken van de Glaciale rug. Ter plaatse is geconstateerd dat de kenmerken van de glaciale rug niet (meer) als zodanig herkenbaar zijn.

Dit betekent niet dat de glaciale rug verdwenen is. Dit wordt bevestigd door het Actueel Hoogtebestand Nederland. Hieruit blijkt dat er zeker sprake is van een verhoging in het terrein (de glaciale rug). Hieruit blijkt ook dat het omliggende terrein ten oosten van de Rijksstraatweg een relatief vergelijkbare peilhoogte heeft tussen de +2.80 en +3.10 NAP. De Rijksstraatweg ter hoogte van de ontwikkeling heeft een peil hoogte van circa 3.70 NAP.

Het maaiveld van naastgelegen woonpercelen, die ook op de glaciale rug zijn gerealiseerd, hebben een peilhoogte tussen circa +3.40 en +3.80 NAP. Gezien positie van de voorgenomen woningen, de afstand tot de Rijksstraatweg, de peilhoogte van naastgelegen woonpercelen vindt er geen onevenredige aantasting van de glaciale rug plaats. Met het voorgestelde vloerpeil van 3.50 NAP wordt aangesloten bij de omliggende peilhoogtes. Derhalve kan niet worden gesteld dat met het voorgenomen plan de waarde van de Glaciale rug wordt aangetast.

Het plangebied ligt binnen de contouren van de Glaciale rug. Overeenkomstig de Omgevingsverordening Provincie Groningen, moeten hier de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden beschermd. Hierom zijn regels opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

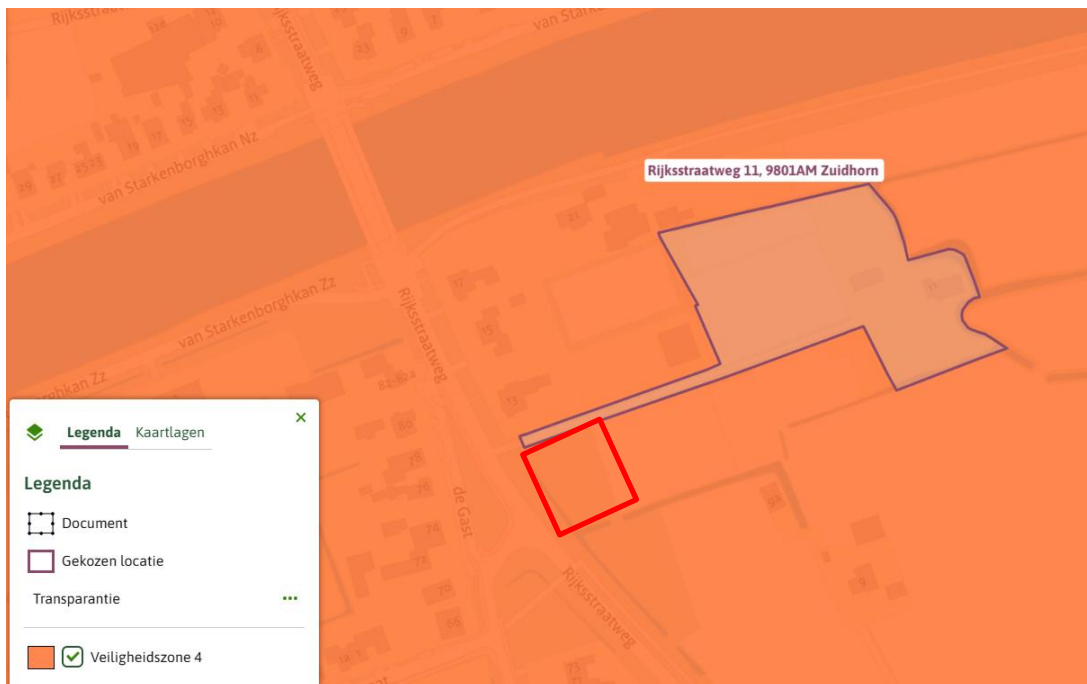
Ter bescherming van deze waarden worden de volgende activiteiten binnen de aanduiding 'Waarde - Glaciale rug' niet toegestaan:

- a. het diepploegen, egaliseren van de gronden en het afschuiven van de rug;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

Met het realiseren van een vloerpeil dat 50 cm boven het huidige maaiveld wordt gerealiseerd is er geen sprake van het diepploegen, egaliseren van de gronden of het afschuiven van de rug. Met het plan wordt niet in strijd gehandeld met deze regels.

Veiligheidszone 4

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen is het plangebied op kaart 6 aangewezen als 'Veiligheidszone 4'. In artikel 3.153 wordt de instructieregel van veiligheidszone 4 toegelicht.



Kaart Veiligheidszone 4

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Bij het bouwen wordt er gehouden aan de regionale veiligheidsvoorschriften. Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen binnen 'Veiligheidszone 4' van de Omgevingsverordening past. Het verhaal omtrent omgevingsveiligheid is nader uitgewerkt in paragraaf 4.11.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen

De gemeente Westerkwartier maakt deel uit van de Regio Groningen-Assen (RGA), een samenwerkingsverband dat zich inzet voor een evenwichtige woningbouwopgave in stad en regio. Binnen de interprovinciale woondeal (2023) is afgesproken dat in de regio tot 2030 circa 20.000 nieuwe woningen gerealiseerd worden, passend bij de verwachte bevolkingsgroei, veranderende huishoudenssamenstelling en toenemende vraag naar betaalbare en duurzame woonruimte.

In het beleid is nadrukkelijk ruimte voor woningbouw in kleinere kernen, mits deze bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp en aansluit bij de lokale woningbehoefte. Ook wordt gestreefd naar behoud van leefbaarheid, sociale cohesie en ruimtelijke kwaliteit. Voor dorpen in het Westerkwartier betekent dit dat passende uitbreidings- of inbreidingslocaties kunnen bijdragen aan het realiseren van de regionale ambitie, mits zorgvuldig ingepast en afgestemd op de schaal en identiteit van de kern.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen de dorpskern van Zuidhorn, een kleinschalige kern. De ontwikkeling maakt deel uit van het nieuwbouwproject Oostergast/Tussen de Gasten en sluit daarmee aan bij de geplande uitbreidingslocatie.

De locatie wordt aangesloten op de naastgelegen woonpercelen en de geplande uitbreidingswijk Oostergast/Tussen de Gasten, dit draagt bij aan de ruimtelijke inpassing in Zuidhorn. Bovendien worden de woningen duurzaam uitgevoerd. Door de toepassing van een lage goothoogte en een traditioneel zadeldak sluit de architectuur aan bij het landelijke karakter van de omgeving. Derhalve sluit onderhavig planvoornemen aan bij de interprovinciale woondeal van de regio Groningen-Assen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Op basis van het doorlopen proces, het waarden- en analysedocument en in afstemming met de notitie Strategische positionering 'Hier is het Westerkwartier' van het gemeentelijk college, zijn er vier overkoepelende Westerkwartierse ambities:

1. Verbonden met de omgeving, verbonden met elkaar

Gemeente Westerkwartier kent vier zeer verschillende landschapstypen. De kwaliteiten en waarden van elk van die vier landschappen maken de gemeente tot een goede plek om te wonen en te leven, te ondernemen en te bezoeken. Naast de landschappen zijn er verschillende soorten dorpen op basis van aanwezige voorzieningen en het verzorgingsgebied. De gemeente Westerkwartier werkt aan een inclusieve samenleving. Initiatieven die het leven in de dorpen beter, veiliger en mooier maken worden aangemoedigd.

2. Een toekomstbestendig Westerkwartier voor jong en oud

De gemeente wil een duurzaam Westerkwartier doorgeven aan de toekomstige generaties.

3. Een bedrijvig en innovatief Westerkwartier in een sterke regio

De gemeente Westerkwartier zet in op het behouden van werkgelegenheid en het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid. Daarbij wordt er ruimte geboden aan innovatie en het behouden van een goed ondernemersklimaat. Ondernemers krijgen de ruimte om (duurzaam) te ondernemen, onder meer door het ontwikkelen van toekomstbestendige werklocaties. Daar waar zich kansen voordoen op het gebied van transformatie en herbestemming, zullen deze worden benut.

4. Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente

De gemeente Westerkwartier heeft een prominente plek vanwege de centrale ligging, het diverse aanbod van woonmilieus en gevarieerd landschap. De relatieve kleinschaligheid te midden van de grote verstedelijkte gebieden worden behouden en nog meer benut. Er wordt ingezet op een divers woningaanbod, afgestemd op doelgroep en behoefte.

Toetsing

Het planvoornemen sluit met name goed aan bij de ambitie 'een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente'. De gemeente Westerkwartier wil zich ontwikkelen tot de meest aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente van Noord-Nederland. Hierbij wordt ingezet op een divers woningaanbod, afgestemd op doelgroep en behoefte.

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit is een kleinschalige ontwikkeling dat wordt gebouwd in een gebied waar weinig woningen aanwezig zijn. Daarnaast is het planvoornemen onderdeel van het nieuwbouwproject Oostergast/Tussen de Gasten. Derhalve behoort dit planvoornemen tot 'een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente'.

Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

In 2021 is de nieuwe woonvisie opgesteld door de gemeente Westerkwartier. In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen. Deze woonvisie is ook de wettelijke basis onder nieuwe prestatieafspraken, zoals wordt voorgeschreven in de Woningwet uit 2015. De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat corporaties van de gemeente mogen verwachten en wat de gemeente van corporaties vraagt. Hieronder volgen kort de aandachtspunten vanuit de nieuwe woonvisie voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente Westerkwartier heeft de ambitie om de beste woongemeente te worden van Nederland. Om dat te behouden en uit te bouwen, werkt de gemeente de Woonvisie vanuit drie invalshoeken aan het wonen:

1. Investeren in netwerken van vitale dorpen;
2. Versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen;
3. Meer verbinding tussen voorzieningskernen.

Naast de drie invalshoeken heeft de gemeente Westerkwartier nog een aantal onderwerpen opgenomen in de woonvisie, waaronder nieuwbouw. Ten aanzien van nieuwbouw zijn dit de gemeentelijke ambities:

- Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen;
- Herontwikkeling boven uitbreiding;

- In Leek kansen voor herontwikkeling;
- Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn;
- Tempo in voorzieningen- en basisdorpen;
- Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden;
- De gemeente geeft richting aan bouwplannen;
- De gemeente geeft ruimte aan kwaliteit;
- Experimentele woonvormen.

Toetsing

Het planvoornemen sluit in elk geval aan bij de eerste, zevende en achtste ambitie. Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Hierdoor wordt de woningvoorraad van de dorpskern Zuidhorn aangevuld. Hiermee wordt de groei van de dorpskern Zuidhorn benut. De gemeente heeft daarnaast voor onderhavig planvoornemen de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit vastgesteld. Hiermee geven ze richting aan het bouwplan en bieden ze ruimte aan kwaliteit. Daarnaast zal het planvoornemen ook aansluiten bij de nieuwbouwwijk Oostergast/Tussen de Gasten.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Onderzoek

Archeologie

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betekent dat een archeologisch (voor)onderzoek is vereist bij bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m². Aangezien met het planvoornemen de onderzoeksgrens wordt overschreden is door de Steekproef een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt de volgende conclusie. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de motivering opgenomen.

Het plangebied ligt in het Fries-Gronings kleigebied, op een glaciale dekzandrug. Het plangebied is vanaf de steentijd geschikt voor bewoning door de hoge ligging in het landschap. Ten westen van het plangebied zijn sporen van neolithische bewoningen gevonden. Bewoningsporen vanaf de Romeinse tijd zijn aangetroffen op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied

Voor de periode steentijd - bronstijd geldt een hoge archeologische verwachting. Resten uit het mesolithicum kunnen bestaan uit bewerkt en/of verbrand vuursteen, houtskool en haardkuilen. Vanaf het neolithicum kunnen hier aardewerk, metalen, paalsporen en greppels aan toegevoegd worden. Tevens geldt er een middelhoge verwachting voor resten uit de Romeinse tijd en de middeleeuwen – nieuwe tijd. Indicatoren uit de Romeinse tijd kunnen bestaan uit scherven aardewerk, bouwkeramiek en bot. Grondsporen kunnen bestaan uit paalkuilen, greppels en kuilen. Resten uit de middeleeuwen – nieuwe tijd kunnen bestaan uit resten van een boerderijplaats of een nederzetting. Indicatoren hiervan kunnen bestaan uit scherven aardewerk, glas, bouwkeramiek en bot. Grondsporen kunnen bestaan uit greppels, kuilen en puinconcentraties.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit lemig dekzand, keizand en uiterst grof zand bestaat. Dit past bij de ligging van het plangebied op een grondmorenerug. Deze grondmorenerug lijkt van nature slecht te zijn ontwaterd. Dit blijkt uit aanwezigheid hierin van oxidatievlekken. Deze ontstaan gewoonlijk bij een (van nature), sterk wisselende, en regelmatig hoge grondwaterstand en is waarschijnlijk het gevolg van de lemigheid van de ondergrond. Hierdoor lijken van oorsprong ook geen podzolbodems ontstaan te zijn.

De top van de natuurlijke ondergrond ligt tussen 2 en 2,1 meter +NAP. Hierboven ligt een pakket humeus, lemig zand dat in dikte varieert van zestig centimeter tot een meter. Het gaat om een pakket vergraven zand dat is vermengd met enkele deeltjes baksteenpuin en mortel. Dergelijke deeltjes zijn zowel aangetroffen in de gutskernen als in de, eveneens op elk boorpunt gezette, megaboringen. Het gaat overal binnen een plangebied om een zeer geringe hoeveelheid en een bijzonder dunne spreiding. Dit maakt het erg onwaarschijnlijk dat het om de resten gaat van een binnen het plangebied gesloopt gebouw. Overige archeologische indicatoren zijn in het plangebied niet aangetroffen.

Gezien de relatief diepe bodemverstoring, de van nature overwegend slecht ontwaterde bodem en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren in het plangebied, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om nader onderzoek te adviseren binnen het plangebied.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Westerkwartier.

Cultuurhistorie en landschap

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Glaciale rug'.

De dubbelbestemming beschermt de landschappelijke waarde van de glaciale rug. Door de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan bij toekomstige werkzaamheden. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten is er rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken ter plaatse (zowel ten aanzien van de glaciale rug als de omgeving van het plangebied en diens kenmerken). In het plangebied zijn verder geen monumenten of andere cultuurhistorische waarde aanwezig. Ofwel de landschappelijke en cultuurhistorische waarde intact blijven.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

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

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

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

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

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

Onderzoek

Om de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de beoogde nieuwbouwwoning vast te stellen is door ATK B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de motivering opgenomen. Uit het onderzoek volgen de navolgende conclusie:

De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit zand met plaatselijk een leemlaag van 1,5 - 2,0 m-mv. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 0,9 m-mv. In de bodem zijn geen bijmengingen met bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld en is de locatie op basis van historische gegevens niet verdacht voor het voorkomen van asbest. Er is geen directe aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In de bovengrond zijn ter plaatse van het weiland verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. De interventiewaarden bodemkwaliteit wordt niet overschreden. De grond voldoet aan de kwaliteitseisen voor Wonen. In de zintuiglijk schone bovengrond van de moestuin en de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor Landbouw/natuur vastgesteld.

In het grondwater is een concentratie barium van boven de streefwaarde gemeten. De signaleringswaarde wordt niet overschreden. Het wordt aangenomen dat het een verhoogde waarde barium van natuurlijke oorsprong betreft.

De gehanteerde onderzoekshypothese *“in de bodem worden verhoogde gehalten aan de parameters uit het standaardpakket (NEN 5740) en PFAS verwacht, maar de interventiewaarden bodemkwaliteit worden niet overschreden”* is gedeeltelijk bevestigd. Enkel in de bovengrond van het weiland zijn lichte verhogingen gemeten met parameters uit het standaardpakket. De bovengrond van de moestuin en de ondergrond bevatten geen verhoogde waarden van parameters uit het standaardpakket. De gemeten PFAS gehalten zijn niet verhoogd.

Over de gehanteerde onderzoekshypothese *“de bodem is onverdacht voor verontreiniging met asbest”* kan geen uitspraak worden gemaakt zonder een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden op het maaiveld of in de bodem die duiden op de aanwezigheid van asbest.

De gehanteerde onderzoekshypothese *“het grondwater bevat geen concentraties boven de Signaleringsparameters”* is bevestigd. Er is een verhoogde waarde barium gemeten, maar deze overschrijdt de signaleringsparameter niet. Echter wordt aangenomen dat dit een natuurlijk verhoogde gehalte barium betreft.

Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk de realisatie van woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3 Duurzaamheid

Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

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

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving".

Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het planvoornemen draagt bij aan de vervulling van maatschappelijke behoeften, aangezien op dit moment in de maatschappij een enorme vraag is naar extra woningen. De andere aspecten zoals ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen worden in dit hoofdstuk gemotiveerd.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.4 Geluid

Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

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

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

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is, in het kader van de realisatie van twee nieuwbouwwoningen aan de Rijksstraatweg te Zuidhorn een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het planvoornemen is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de Rijksstraatweg en De Gast. Uit het onderzoek volgen de navolgende conclusies. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen.

Gemeentewegen

Het planvoornemen is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de Rijksstraatweg. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen bedraagt maximaal 55 dB. Dit betekent dat de standaardwaarde wel wordt overschreden, maar de grenswaarde niet. De gemeente dient een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen naast bestaande woonbebouwing.

Om de geluidsbelasting te verlagen zouden er maatregelen getroffen kunnen worden. Zo zou er een andere wegverharding gerealiseerd kunnen worden. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee hoogstwaarschijnlijk worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. Echter zijn de kosten voor deze maatregel financieel niet aantrekkelijk. Daarnaast is deze maatregel technisch ook niet aantrekkelijk aangezien een klein deel van het wegdek vervangen wordt. In het kader van beheer en onderhoud is dit niet wenselijk.

Een andere maatregel die getroffen zou kunnen worden is het verder naar achteren plaatsen van de woningen. Echter leidt dit er niet toe dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde. Als de afstand tot de weg verdubbeld wordt, zal de geluidsbelasting op de voorgevel met circa 3 dB afnemen, een verschil dat nauwelijks hoorbaar is. De geluidbelasting op de voorgevel zou in dit geval wel voldoen aan de standaardwaarde. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. De woningen sluiten dan niet aan op de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. Wanneer de woningen nog verder naar achter worden geplaatst, dan komt de rooilijn van de nieuwbouw achter de achtergevel van de burens te liggen. In het kader van privacy is dit niet wenselijk.

Verder zou er een scherm geplaatst kunnen worden. Echter is dit akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidsbelasting op gevel te verlagen zal er een geheel gesloten scherm moeten worden geplaatst. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Daarnaast brengt een scherm langs een oprit de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.

Gezien de standaardwaarde wordt overschreden dient conform het Bkl het belang van een geluidluwe gevel te worden betrokken. De optredende geluidbelasting van beide zijgevels en achtergevel van allebei de woningen voldoen aan de standaardwaarde. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de woningen beschikken over geluidluwe gevels.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 55 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid bedraagt maximaal 55 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB.

Geluid door activiteiten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig welke invloed hebben op de geluidsgevoelige functie, zoals windturbines en buitenschietsbanen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid dient de gemeente een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. Hiertoe worden maatregelen getroffen omtrent de geluidsbelasting om te kunnen waarborgen dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ten aanzien van het aspect geluid. Deze maatregelen worden pas bij de verdere uitwerking van het bouwplan van de woningen onderzocht.

4.5 Geur

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

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

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl).

De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca. Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

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

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Woningen vallen onder geurgevoelige objecten. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten met geur aanwezig. De dichtstbijzijnde geurgevoelige activiteit zit op circa 750 meter van het planvoornemen. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG moeten veehouderijen minstens 100 meter van gevoelige bestemmingen gesitueerd zijn. Het planvoornemen voldoet met circa 750 meter ruim aan deze afstand.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.6 Gezondheid

Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Deze aspecten worden in dit hoofdstuk gemotiveerd.

Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is. Het planvoornemen ligt ruimschoots onder de grens van 12 woningen. Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is. Derhalve niet Ladderplichtig is.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 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:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀).

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2023). De concentratie PM^{2.5} is ter plaatse gelegen tussen de 7 en 8 µg/m³. De concentratie PM¹⁰ is gelegen tussen de 14 en 15 µg/m³ en de concentratie NO² minder dan 8 µg/m³. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.9 M.E.R.-beoordeling

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen is op basis van het omgevingsbesluit niet aan te merken als m.e.r.-plichtig zoals opgenomen in bijlage V onder J11 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het project is volgens kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit niet m.e.r.-plichtig. De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt enkel voor besluiten over het omgevingsplan. Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Door de kleinschaligheid van het planvoornemen is het niet m.e.r. beoordeling plichtig.

Daarnaast kan gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geconcludeerd worden dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect m.e.r.-regelgeving is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.10 Natuur

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

Stikstof

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

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren.

Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

Onderzoek

Door ATK B.V. is een quickscan omgevingswet uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen plannen (mogelijk) leiden tot een overtreding van de huidige natuurwetgeving. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of het NNN. Wel wordt aangeraden om een AERIUS berekening uit te voeren.

Er is een stikstof onderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen in de bijlage bij de motivering. Uit de rekenresultaten van de AERIUS-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig planvoornemen zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie afkomstig van onderhavig planvoornemen heeft geen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AdBlue (6%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan en de verlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de haas en poelkikker (mogelijk) gebruik maken van de planlocatie. Door de voorgenomen werkzaamheden is het mogelijk dat het leefgebied, de overwinteringsplekken en/of voortplantingsplaatsen van deze beschermde soorten verstoord worden. Derhalve wordt nader onderzoek naar beiden soorten geadviseerd.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen bestaande uit twee vrijstaande woningen kan alleen gerealiseerd worden wanneer voldoende is aangetoond dat de voorgenomen activiteit geen negatieve effecten heeft op beschermde plant- en diersoorten. Deze beoordeling vindt plaats op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat onder de Omgevingswet valt. Het Bkl bevat regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden, beschermde soorten (waaronder vogels, planten en andere dieren) en houtopstanden. Deze bescherming is gebaseerd op de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Met de uitgevoerde quickscan is dit niet voldoende aangetoond. Derhalve is nader onderzoek naar de haas en poelkikker noodzakelijk. Het planvoornemen kan worden gerealiseerd wanneer aangetoond is dat de haas en de poelkikker niet aanwezig zijn in het plangebied. Tot dat moment mogen er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Eerder wordt er geen omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.11 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl.

Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

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

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

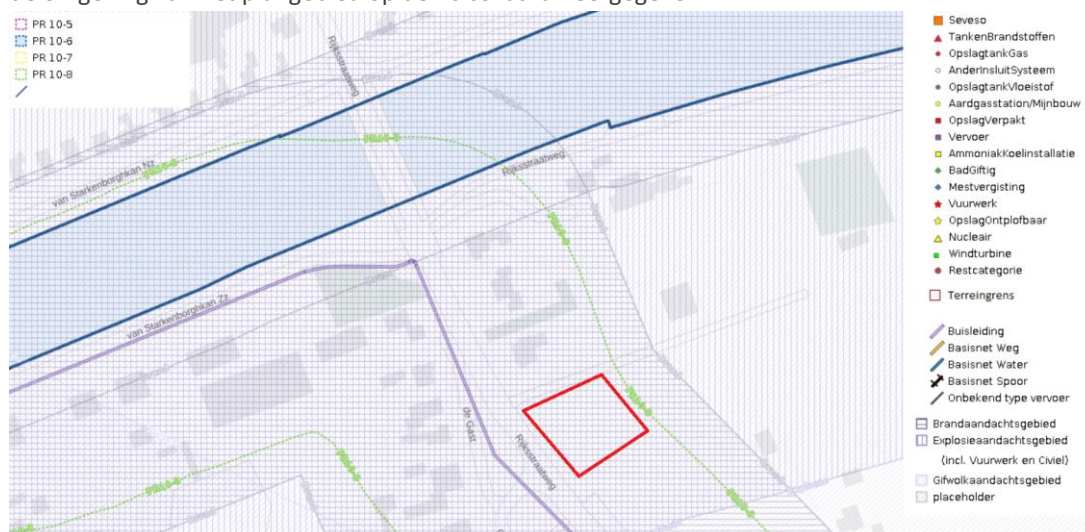
Overige bepalingen

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

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

Onderzoek

De Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede is de omgeving van het plangebied op de risicokaart weergegeven.



Risicokaart plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en brandaandachtsgebied van een buisleiding en het Van Starckenborghkanaal.

Voor onderhavig planvoornemen wordt verwacht dat in het kader van de omgevingsveiligheid voldaan kan worden met verantwoording van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

Bestrijdbaarheid

In een aandachtsgebied is het toelaten van woningen onder voorwaarden mogelijk. Worden er woningen in een aandachtsgebied toegelaten, dan maakt de gemeente een afweging of ze een voorschriftengebied in het omgevingsplan aanwijst.

In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat bijvoorbeeld om extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw.

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Ter plaatse is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbaar object. De locatie is daarbij voldoende bereikbaar voor voertuigen van de hulpdiensten.

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Het plangebied is gelegen binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringspalen en in het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen en de mogelijkheden tot vluchten of schuilen.

Zelfredzaam vermogen

De bewoners van de woningen binnen het plangebied worden gezien als een gemiddelde vertegenwoordiging van de maatschappij en derhalve als normaal zelfredzaam beschouwd. Daarbij wordt dit gewaarborgd in de planregels. Het gebruik voor verminderd zelfredzame personen is als strijdig gebruik opgenomen in de planregels.

Mogelijkheden tot vluchten of schuilen

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid worden bepaald door het type van incident. Bij een incident met toxische stoffen kan schuilen in een adequate afsluitbare ruimte de beste optie zijn. Om goed te schuilen dient, indien aanwezig, de automatische ventilatie uitgezet te worden. Verder moeten deuren en ramen gesloten worden. Bij incidenten met brandbare vloeistoffen en brandbare gassen is vluchten het gewenste handelingsperspectief. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om van de risicobronnen en de scheepvaartroute af te vluchten.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.12 Trillingen

Wettelijk kader

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Deze woningen vallen onder trillinggevoelige gebouwen volgens het Bkl. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bronnen van trillingen zoals industrie of een spoor. Derhalve is onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.13 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woning. De gemiddelde parkeerbehoefte voor vrijstaande woningen, uitgaande van weinig stedelijk en rest bebouwde kom, is op basis het facetbestemmingsplan Parkeren van de gemeente Westerkwartier 2,3 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte wordt derhalve volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.14 Water

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

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

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

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

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma (NWP)

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP.

Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het ‘oude’ Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Waterbeheerplan Waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027. Daarin staat aan welke doelen wordt gewerkt en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn voor het watersysteem, de waterkeringen en de waterketen. De focus ligt op klimaatklaar blijven en een natuurlijker, duurzamer waterbeheer.

De uitdagingen zijn het voorkomen van droogte en verzilting, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, het stimuleren van de biodiversiteit, winnen van grondstoffen en energie uit afvalwater en een verdergaande samenwerking in de waterketen.

Onderzoek

De Omgevingswet vraagt om een integrale benadering, waarbij ook de gevolgen voor de waterhuishouding expliciet worden meegenomen in het planproces.

Een belangrijk aspect hiervan is de vroegtijdige afstemming met de betreffende waterbeheerder. Voor het onderhavige plangebied, gelegen binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest, is vastgesteld dat een maatwerkadvies nodig is. Dit adviestraject wordt in overleg met het waterschap doorlopen, zodat waterbelangen volwaardig worden meegewogen in de planvorming.

Verharde oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Om versnelde afvoer te voorkomen is afwatering op het aangrenzende maaiveld of berm een optie. Dit verkleint de watercompensatie opgave. Ook het gebruik van waterpasserende bestrating, aanleg van wadi's en infiltratiestroken of andere voorzieningen kunnen bijdragen aan het voorkomen van versnelde afvoer.

Voor plannen waarvan de bruto oppervlakte kleiner is dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: Het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak dat versnelde afvoer veroorzaakt.

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. Met de realisatie van twee vrijstaande woningen, uitgaande van een verhard oppervlakte van 50% van het bouwvlak, zal het aandeel verhard oppervlakte toenemen met 536 m². Dit betekent dat 53,6 m² aan extra wateroppervlak gerealiseerd dient te worden. Het plangebied biedt hiervoor in beginsel voldoende ruimte.

Ondanks het plangebied onderdeel uitmaakt van het peilgebied 3e Schil Electraboezem met een streefpeil van -0.93 mNAP, is de feitelijke waterstand ter plaatse +2.00 mNAP. Om afwenteling benedenstrooms te voorkomen moet de compensatie dus direct rondom de woningen worden gerealiseerd. De 53,6 m² wateroppervlak wordt gerealiseerd rondom de woningen. De bermsloot van de Rijksstraatweg als de sloot aan zuidkant van het perceel komen hiervoor in aanmerking.

Het maaiveld ter plaatse ligt op ca. +3.00 mNAP. Met een waterstand van +2.00 mNAP wordt de door Waterschap Noorderzijlvest geadviseerde drooglegging van 1.30 m niet gehaald. Daarom moet de bovenzijde vloer op minimaal +3.50 mNAP aangelegd worden.

Afvoer water

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool.

Conclusie

Het planvoornemen is alleen toegestaan indien conform gemeentelijk beleid en het waterbeheerplan van het waterschap, compenserende waterberging direct rondom de woningen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De bovenzijde vloer moet op minimaal +3.50 mNAP aangelegd worden. Het voorstaande is gewaarborgd in de planregels.

4.15 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

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. Daarom is een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten, specifiek ten aanzien van bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied (of andersom) noodzakelijk.

Het begrip 'milieubelastende activiteit' is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben, met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten zijn rijksregels opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen, bevat gemeentelijke regels voor milieubelastende activiteiten. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. Daarnaast kunnen er decentrale regels voor milieubelastende activiteiten in het (tijdelijk) omgevingsplan, de omgevingsverordening, of de waterschapsverordening staan.

Er dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied sprake is van milieubelastende activiteiten en of er voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van deze activiteiten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Hierin is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Deze woningen komen op voldoende afstand van milieubelastende activiteiten te liggen. Dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit is een bedrijf, waar bedrijven gerealiseerd mogen worden met de categorieën 1 of 2. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG moeten bedrijven met de categorie 1 of 2 minstens 30 meter van woningen gesitueerd zijn. Het planvoornemen ligt circa 60 meter van dit categorie 2 bedrijf. Aan de richtafstand wordt voldaan. Derhalve is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

Preamble

De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Dit om onduidelijkheid met het omgevingsplan te voorkomen. Daarnaast wordt toegelicht hoe het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden.

Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel wordt verwezen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De reikwijdte van de regels uit het TAM-omgevingsplan moet heel precies worden bepaald ten opzichte van de rest van het omgevingsplan (bruidsschat, bestemmingsplannen en overige regelingen). In het eerste lid van het voorbeeld hieronder wordt bepaald dat de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan is opgesteld. De overige regelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn niet buiten toepassing verklaard, waardoor deze onverkort van toepassing blijven op de locatie van het TAM-omgevingsplan. In de voorbeeldtekst worden de plannen als bedoeld onder de letters a, b, c, g, h, i, j, k, l en m van dit artikel meegenomen in de pons. De besluiten die niet worden genoemd blijven van toepassing op de locatie.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven op welke maatvoeringen gelden voor het TAM-omgevingsplan naast de in artikel 22.4 aangewezen meetbepalingen in het omgevingsplan van rechtswege.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In dit artikel wordt aangegeven op wat de aanvraagvereisten van toepassing zijn.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel wordt aangegeven dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden heeft als functie, het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boom- en/of sierkwekerij-, houtteelt- of fruitteeltbedrijf en de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid en de verkavelingsstructuur van het gebied. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint', volkstuinten toegestaan.

Artikel 8 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen heeft als functie, het wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven en terreinen.

Artikel 9 Waarde-Archeologie 4

De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden heeft als functie, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere functies de functie als 'Waarde – Archeologie 4' prevaleert.

Artikel 10 Waarde-Glaciale rug

De voor 'Waarde - Glaciale rug' aangewezen gronden heeft als functie, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.

Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Dit artikel bepaalt dat grond die al is meegenomen in een eerder bouwplan, niet opnieuw wordt beoordeeld bij latere plannen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent het algemeen gebruiksverbod, daarbij worden ook de specifieke gebruiksverboden meegenomen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen omtrent 'geluidszone-weg' en 'veiligheidszone-leiding'.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen omtrent voldoende parkeergelegenheid.

Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van het GML-bestand NL.IMRO.1969.TPZU25POST01-OW01. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

Het betreft een wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Westerkwartier, waarbij de locatie Rijksstraatweg ong. Zuidhorn van functie veranderd. De bestemmingen en alle andere aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie

Op 6 maart 2025 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Circa 20 omwonende zijn op de inloopbijeenkomst langsgekomen. Tot 21 maart 2025 hadden zij de mogelijk gekregen om een reactie te geven op het plan. In totaal zijn er acht reacties ontvangen, waarvan zes negatieve reacties. Met de wethouder wordt gekeken naar vervolgstappen. De reacties van de inloopbijeenkomst zijn opgenomen in de bijlagen van voorliggende motivering.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Advies en instemming

In het kader van advies en instemming, wordt TAM-omgevingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de veiligheidsregio. De vooroverlegreacties zijn doorvertaald in onderhavige motivering en als bijlagen opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Op voorliggende aanvraag is conform artikel 16.30 Omgevingswet de TAM-omgevingsplan procedure van titel 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is zes weken.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. De initiatiefnemer en gemeente Westerkwartier zijn eigenaar van de gronden waarop de ontwikkeling is beoogd. Zij dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de financiële garantstelling die voor het project nodig is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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