

**TAM Omgevingsplan Oostpolderweg 1
te Spijk**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.346
28 januari 2026
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 AANLEIDING EN DOEL 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Grens wijzigingsbesluit 7
1.3	Leeswijzer 7
1.4	Planologisch kader Omgevingsplan gemeente Eemsdelta 7
1.4.1	<i>Bestemmingsplan Buitengebied-Noord</i> 8
1.4.2	<i>Facetplan Cultuurhistorie</i> 9
2	HOOFDSTUK 2 WIJZIGING OMGEVINGSPLAN 11
2.1	Beschrijving huidige situatie 11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie 12
3	HOOFDSTUK 3 RELEVANTE REGELGEVING EN BELEID 13
3.1	Instructieregels Rijk 13
3.2	Instructieregels Provincie Groningen 14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i> 14
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 15
3.3	Waterschapsverordening 16
3.4	Gemeentelijke regelgeving 16
3.4.1	<i>Gemeentelijke regelgeving</i> 16
3.4.2	<i>Woonvisie Eemsdelta 2022 – 2032 – Met vertrouwen aan de slag</i> 17
4	HOOFDSTUK 4 FYSIEKE LEEFOMGEVING 18
4.1	Relevante aspecten fysieke leefomgeving 18
4.2	Omgevingsveiligheid 18
4.2.1	<i>Wettelijk kader</i> 18
4.2.2	<i>Onderzoek</i> 19
4.2.3	<i>Conclusie</i> 19
4.3	Waterbelang 20
4.3.1	<i>Wettelijk kader</i> 20
4.3.2	<i>Onderzoek</i> 20
4.3.3	<i>Conclusie</i> 20
4.4	Luchtkwaliteit 21
4.4.1	<i>Wettelijk kader</i> 21
4.4.2	<i>Onderzoek</i> 21
4.4.3	<i>Conclusie</i> 21
4.5	Geur 22
4.5.1	<i>Wettelijk kader</i> 22
4.5.2	<i>Toetsing</i> 23
4.5.3	<i>Conclusie</i> 23
4.6	Gezondheid 24
4.6.1	<i>Wettelijk kader</i> 24
4.6.2	<i>Toetsing</i> 24
4.6.3	<i>Conclusie</i> 24
4.7	Geluid 25
4.7.1	<i>Wettelijk kader</i> 25
4.7.2	<i>Toetsing</i> 25
4.7.3	<i>Conclusie</i> 27
4.8	Cultureel erfgoed en werelderfgoed 28

4.8.1	Wettelijk kader	28
4.8.2	Onderzoek	28
4.8.3	Conclusie	29
4.9	Ecologie	30
4.9.1	Wettelijk kader	30
4.9.2	Onderzoek	31
4.9.3	Stikstofdepositie	32
4.9.4	Conclusie	32
4.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	33
4.10.1	Wettelijk kader	33
4.10.2	Onderzoek	33
4.10.3	Conclusie	33
4.11	Bodem	34
4.11.1	Wettelijk kader	34
4.11.2	Onderzoek	34
4.11.3	Conclusie	34
4.12	Trillingen	35
4.12.1	Wettelijk kader	35
4.12.2	Toetsing	35
4.12.3	Conclusie	35
4.13	Verkeer en parkeren	36
4.13.1	Wettelijk kader	36
4.13.2	Toetsing	36
4.13.3	Conclusie	36
4.14	Milieu Effect Rapportage (M.e.r.)	37
4.14.1	Wettelijk kader	37
4.14.2	Toetsing	37
4.14.3	Conclusie	37
4.15	Spuitzones	38
4.15.1	Wettelijk kader	38
4.15.2	Toetsing	39
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5.1	Financiële economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Kostenverhaal	40
5.3	Nadeelcompensatie	40
6	HOOFDSTUK 6 PROCEDURE EN PARTICIPATIE	41
6.1	Participatie	41

1 Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM Omgevingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend TAM Omgevingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de agrarische functie met een bouwvlak naar een woonfunctie op het perceel Oostpolderweg 1 te Spijk.

Het perceel Oostpolderweg 1 te Spijk kent in het vigerende omgevingsplan een agrarische functie met een daarbij behorend bouwvlak. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd. Het is de wens om het perceel waar het agrarisch bedrijf planologisch gezien is toegestaan te gaan wijzigen naar die van een functie 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'.

Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven op de ondergrond van het geldende bestemmingsplan. Daarna volgen nog enkele foto's van de bestaande bebouwing op het perceel.

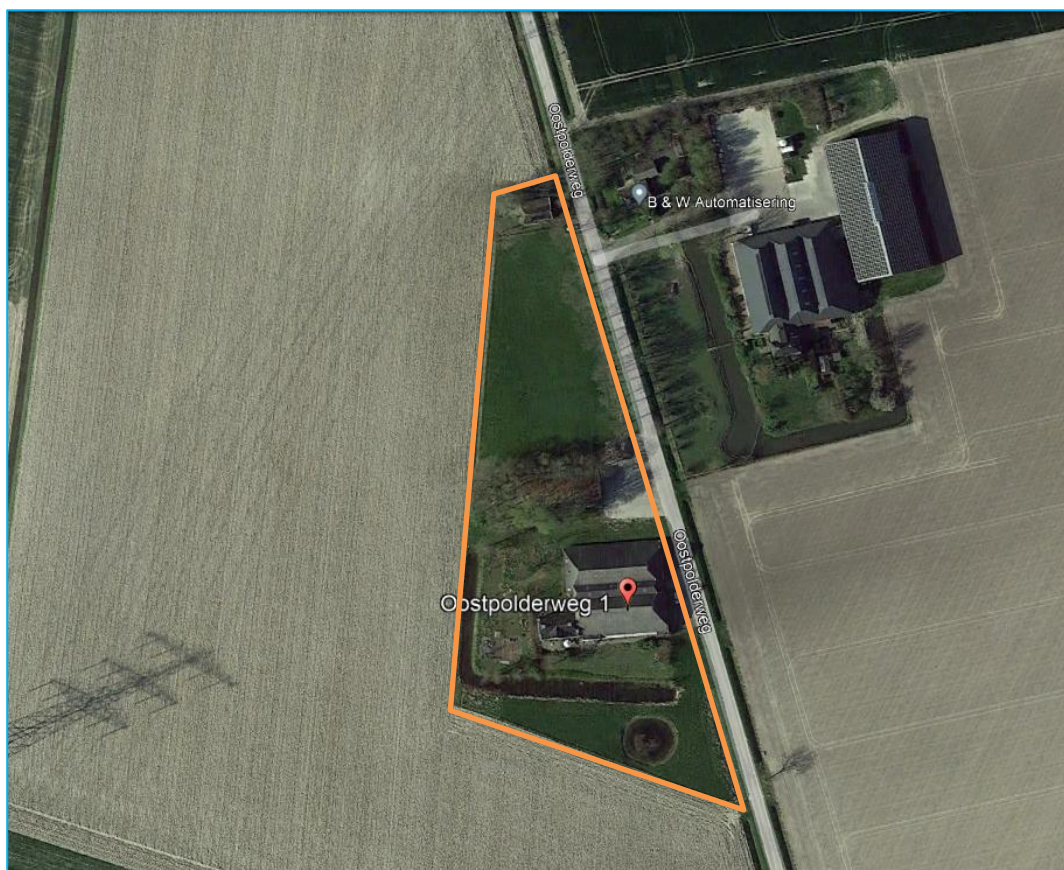


Fig. 1.1: Weergave van de kadastrale ligging van het perceel Oostpolderweg 1 te Spijk vanuit de lucht



Fig. 1.2: Weergave bebouwing perceel Oostpolderweg 1 te Spijk



Fig. 1.3: Weergave bebouwing perceel Oostpolderweg 1 te Spijk

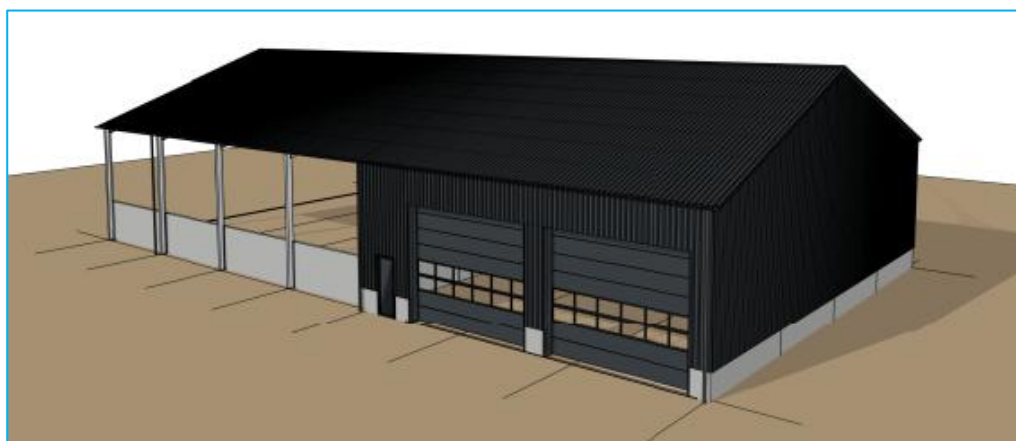
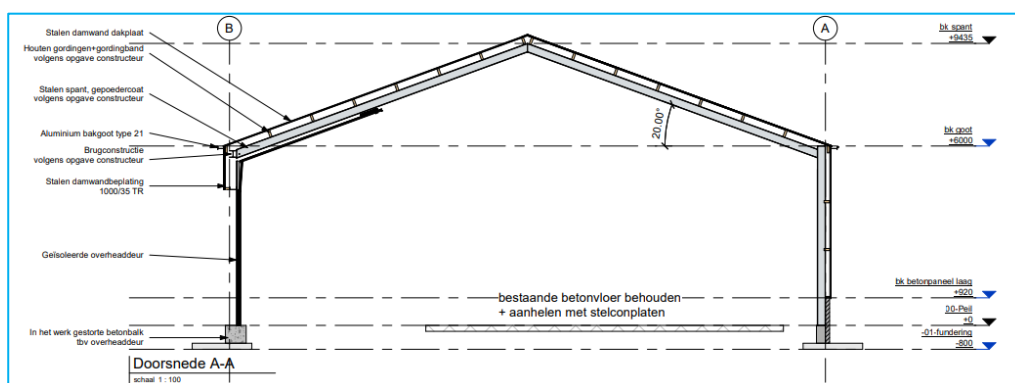
Verder bevindt zich naast deze voormalige boerderij nog een bestaande agrarische veldschuur. Op de hierna volgende weergave is deze zichtbaar gemaakt.



Deze veldschuur hoort toe aan de agrariër die zich aan de overkant van de straat bevindt, ter plaatse van het perceel Oostpolderweg 2. Bij de verkoop van de woning aan de Oostpolderweg 1 is het grondgebied waar deze schuur op staat dan ook niet mee verkocht maar in eigendom gebleven van de agrariër van Oostpolderweg 2.

Deze blijft ook in eigendom van de agrariër aan de overkant en wordt blijvend gebruikt voor opslagdoeleinden voor die agrariër. Omdat het wel de wens is om ook dat agrarische bedrijfsperceel te behouden waar die schuur op staat en deze in de toekomst nog eens te willen vervangen voor een nieuwe veldschuur wordt daar de agrarische functie behouden en wordt een bouwvlak gelegd op een plek zodat er minimaal 30 meter afstand is van een in de toekomst te bouwen nieuwe schuur op dat agrarische bedrijfsperceel van de agrariër. Daar kan dan geen vee worden gehouden, maar is alleen een bedrijfsgebouw t.b.v. opslagdoeleinden toegestaan en mogelijk in verband met de aan te houden richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

Van die te bouwen schuur is een bouwtekening aanwezig. Op onderstaande weergave is die zichtbaar gemaakt. Deze zal op minimaal 30 meter afstand van het woonhuis aan de Oostpolderweg 1 worden gerealiseerd.



1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied ligt aan de Oostpolderweg 1 en 2 te Spijk. De ligging van het plangebied van voorliggend TAM Omgevingsplan is bij benadering weergegeven in de hierna volgende figuur.



1.3 Leeswijzer

Dit TAM-omgevingsplan is als volgt opgesteld: in hoofdstuk 2 wordt de huidige, de nieuwe situatie en de door te voeren wijziging in het omgevingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Tot slot behandelen hoofdstuk 5 en 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.4 Planologisch kader Omgevingsplan gemeente Eemsdelta

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22 Oostpolderweg 1 te Spijk' ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Eemsdelta en als tijdelijk onderdeel daarvan geldt dat de hierna genoemde bestemmingsplannen nog van toepassing zijn:

1. het bestemmingsplan Buitengebied – Noord (2013)
2. het facet bestemmingsplan Cultuurhistorie (2013).

Hierna worden de genoemde nog van kracht zijnde bestemmingsplannen, die nu feitelijk gezien omgevingsplannen zijn, nader uitgewerkt.

1.4.1

Bestemmingsplan Buitengebied-Noord

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied - Noord' van de (voormalige) gemeente Delfzijl, vastgesteld d.d. 19 december 2013. Op de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' met een daarbij behorende bouwvlak. Verder is het perceel deels voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en '4' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Tevens rust op het perceel een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'. Het pand is verder niet als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt vanuit dit bestemmingsplan.



Fig. 1.4: Een uitsnede van het TAM omgevingsplan met in het rode kader het plangebied.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan en is daarmee dan ook in strijd. In het bestemmingsplan is (in artikel 3.8 onder g) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, deze luidt als volgt:

3.8. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

g. de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden', inclusief het aanbrengen van een volgnummer, door het verwijderen van de aanduiding voor het bouwperceel en het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het daarbinnen gelegen bouwvlak, ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij sprake zal zijn van een toevoeging aan Bijlage 3;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
4. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;

5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid. Onder de Omgevingswet bestaan wijzigingsplannen niet meer, maar de genoemde voorwaarden kunnen nog wel als toetskader worden toegepast bij de besluitvorming omtrent de medewerking.

1.4.2 Facetplan Cultuurhistorie

Het perceel is daarnaast ook nog opgenomen in het geldende facetplan Cultuurhistorie gemeente Eemsdelta, vastgesteld d.d. 26 november 2020. Daarin is het gebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit', 'Waarde – Archeologie 2' en is de bebouwing voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'.

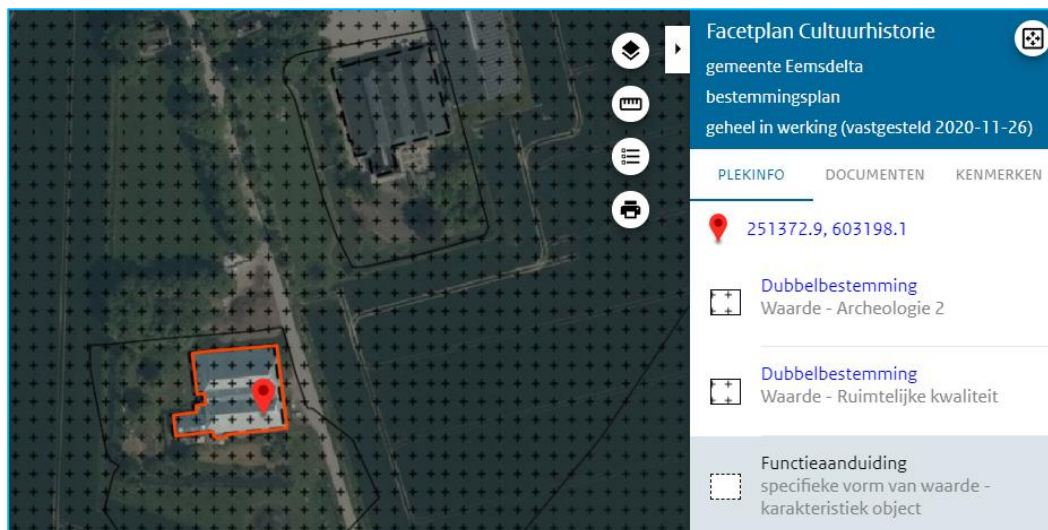


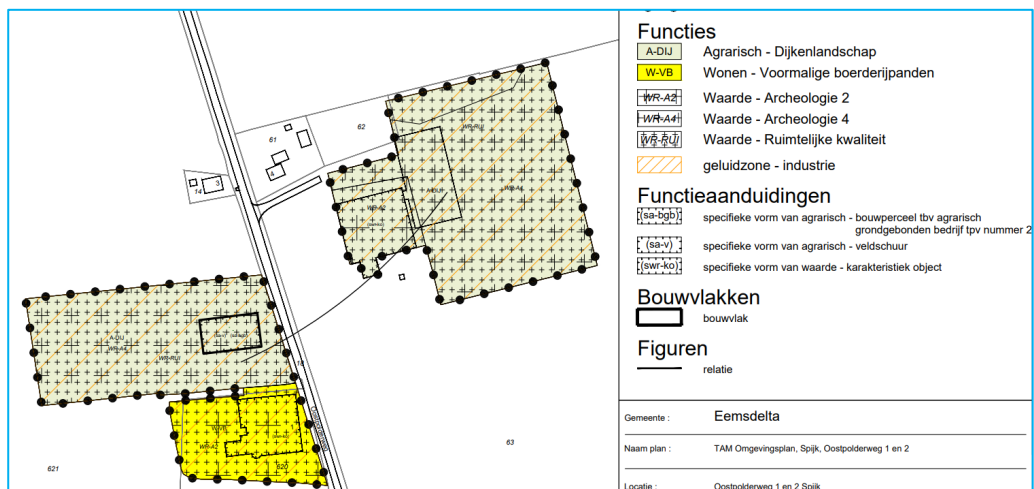
Fig. 1.5: Een uitsnede van het wijzigingsplan met in het blauwe kader het plangebied.

In dit facetplan is het perceel Oostpolderweg 1 als volgt omschreven als waardevolle bebouwing.

Spijk		Oostpolderweg 1	
Cultuurhistorische waarde:	xx	Authenticiteit:	x
Architectuurhistorische waarde:	xx	Zeldzaamheid:	xx
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	xx		
		Kop-romp boerderij uit 1826 met later gewijzigde schuren en woonhuis uit 1926. Op deze locatie was reeds in de 17e eeuw een boerderij aanwezig. Gelegen in het buurtschap Dekkershuizen.	

In voorliggend TAM Omgevingsplan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek object' overgenomen zodat de beschermingsregeling in stand

blijft. Hieronder is die overgenomen aanduiding ook zichtbaar op de voor dit TAM Omgevingsplan gemaakte verbeelding.



2 Hoofdstuk 2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het perceel Oostpolderweg 1 te Spijk weergegeven ten opzichte van Spijk zelf, in de Polder Vierburen.



Het TAM Omgevingsplan is nodig om de agrarisch functie en plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' met het bijbehorend bouwvlak te wijzigen in een woonfunctie, zodat er regulier gewoond kan worden. Voor het TAM Omgevingsplan is het uitgangspunt dat er geen bebouwing wordt gesloopt of bijgebouwd. Er is alleen sprake van een wijziging van de bestemming zonder bouwkundige veranderingen. Verder wordt nog een bouwvlak opgenomen voor een in de toekomst te realiseren veldschuur ter vervanging van de bestaande veldschuur.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De voormalige bedrijfswoning Oostpolderweg 1 gaat worden gebruikt voor reguliere bewoning. Deze dient dan een passende woonfunctie te krijgen. Die krijgt het in de vorm van de functie 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' met de daarbij behorende regels voor gebruik en bouw.

De door de agrariër te behouden veldschuur wordt opgenomen binnen het functiegebied 'Agrarisch – Dijkenlandschap' waarbij door middel van een zogeheten 'relatie-teken' duidelijk wordt gemaakt dat dat perceel toebehoort aan het agrarisch bedrijf aan de Oostpolderweg 2. De te behouden schuur wordt qua bouwvlak iets verplaatst naar een afstand van minimaal 30 meter afstand tot aan de woning Oostpolderweg 1 en voorzien van een aanduiding 'veldschuur' waarbij in de regels dan is verwoord dat deze voor opslagdoeleinden mag worden gebruikt en dat het houden van vee in die schuur niet is toegestaan.

3 Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Instructieregels Rijk

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel Rijk als provincie hebben instructieregels zoals hierboven is aangegeven. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl en die van de provincie in de Omgevingsverordening.

Hieronder zijn de thema's waarvoor instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl, opgenomen en daarbij is aangegeven of dit thema relevant is voor dit wijzigingsbesluit.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit	Verwijzing paragraaf H4
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.2
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.6
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	4.7
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Ja	4.12
Bodem	5.1.4.5	Ja	4.11
Geur	5.1.4.6	Ja	4.5
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.8
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorzieningen	5.1.7.3	Nee	-
Rijkswaagen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en Rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-

Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.	5.2	Nee	-

3.2 Instructieregels Provincie Groningen

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

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

Voorliggend wijzigingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar

aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

De provincie Groningen heeft de Omgevingsvisie vertaald naar een Provinciale Omgevingsverordening (POV). Deze dateert van november 2024. De Omgevingsverordening Provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. Hieronder volgen de artikelen die relevant zijn voor het plangebied.

Omdat er ter plaatse sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) is artikel 3.6 van toepassing.

Artikel 3.6 Instructieregel beeldbepalende of karakteristieke gebouwen

1. Een omgevingsplan voor het aardbevingsgebied en een omgevingsplan voor het buitengebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke- en beeldbepalende gebouwen.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op karakteristieke gebouwen kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.5, met een omgevingsvergunning mogelijk maken als is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de toegekende functie of een andere passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van bouwkundige- of bouwtechnische maatregelen aan het gebouw, waarbij de gebruiksfunctie wordt verbeterd of de gebreken in de constructieve veiligheid worden opgeheven.

In dit TAM Omgevingsplan wordt slechts voorzien in een wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie toe waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. Een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, is via de planregels geborgd, in dit geval binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit'.

Artikel 3.16 Instructieregel gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:
 - a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
 - c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;
 - d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
 - e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.
2. De regels, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

De agrarische functie wordt van het perceel afgehaald. Op basis van de regels van het TAM Omgevingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het geldende provinciale beleid.

3.3 Waterschapsverordening

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Noorderzijlvest. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Het aspect water komt nader aan bod in paragraaf 4.3.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

3.4.1 Gemeentelijke regelgeving

De gemeente Eemsdelta beschikt over verschillende beleidsstukken, beleidstregels en regels vastgelegd in het gemeentelijk (tijdelijk) omgevingsplan. Hieronder worden deze stukken genoemd en aangegeven welke relevant zijn voor dit wijzigingsbesluit.

Document	Relevant	Verwijzing naar paragraaf
Bedrijventerreinvisie Eemsdelta	Nee	
Integraal veiligheidsbeleid	Nee	
Visie Recreatie en Toerisme	Nee	
Groenbeleid en bomenstructuurkaart	Nee	
Coffeeshopbeleid	Nee	
Beleidsregel voor houtopstanden	Nee	
Standplaatsenbeleid	Nee	
Afwijkingenbeleid	Nee	
Eemsdelta is dichtbij	Nee	
Gebiedsbiografie Eemsdelta en Stadsbiografie Appingedam	Nee	
Werkboek karakteristieken landschap en kernen gemeente Eemsdelta	Nee	
Koersdocument Eemsdelta Zuid-Oost	Nee	
Woonvisie Eemsdelta 2022-2032	Ja	
Visie ruimte voor energie	Nee	
Transitievise warmte	Nee	
Mobiliteitsprogramma Eemsdelta	Nee	
Dorpsvisies (meerdere dorpen)	Nee	

3.4.2 **Woonvisie Eemsdelta 2022 – 2032 – Met vertrouwen aan de slag**

Goed en plezierig wonen. Daar willen we in alle wijken en dorpen in de gemeente Eemsdelta voor zorgen. In de woonvisie staat voor de komende tien jaar het programma per stad, wijk en dorp waarmee de gemeente samen met bewoners, corporaties en anderen aan de slag wil.

De gemeente Eemsdelta kan en mag weer groeien. De komende tien jaar bouwen we 600 - 900 extra woningen. We zetten in op kwaliteit en doorstroming.

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen;
- Een mix aan woningen van verschillende woningtypes en prijsklassen. Ook speciaal voor starters en ouderen.

Er is ruimte voor nieuwe vormen van wonen.

- Overall kan iets, zolang er vraag is. Ook in de kleinere dorpen. Nieuwbouw moet passen bij de schaal van het dorp en kwaliteit toevoegen.
- Afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de betaalbaarheid van wonen.

In voorliggend plan wordt fysiek gezien geen nieuwe woning toegevoegd, maar wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning in het buitengebied herbestemd naar een reguliere woning toe. Er is daartoe geen beleidsmatige toets nodig aan de Woonvisie.

4 Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

In onderstaande tabel is weergegeven welke aspecten voor de fysieke leefomgeving relevant zijn voor de ontwikkeling, volgend uit het Bkl en ander beleid (zie vorige hoofdstuk) en in welke paragraaf hierop in wordt gegaan.

Naast de in de tabel genoemde thema's wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op de thema's ecologie (paragraaf 4.9), verkeer en parkeren (paragraaf 4.13) en milieueffectrapportage (paragraaf 4.14).

Thema	Verwijzing paragraaf Hoofdstuk 4
Omgevingsveiligheid	4.2
Waterbelangen	4.3
Luchtkwaliteit	4.4
Geur	4.5
Geluid door activiteiten	4.6
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	4.7
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	4.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	4.10
Bodemkwaliteit	4.11
Trillingen	4.12

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Het Bkl beschrijft onder welke voorwaarden beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toegelaten zijn. Deze toelating gebeurt op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In bijlage VI van het Bkl staan drie categorieën gebouwen en locaties waarvoor de regels bescherming bieden.

Om te bepalen in welke categorie een gebouw of locatie valt, wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is;
- de aanwezigheidsduur;
- in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Plaatsgebonden risico

Het ruimtelijk besluit houdt rekening met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. 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. De aandachtgebieden zijn onder te verdelen in:

- brandaandachtsgebieden (BAG);
- explosieaandachtsgebieden (EAG);
- gifwolkaandachtsgebied (GAG).

De aandachtsgebieden zijn te vinden in artikel 5.12 Bkl.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen. Deze afstanden zijn te vinden in bijlage VII van het Bkl. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Dat kan middels een voorschrift.

4.2.2 Onderzoek

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. In voorliggend plan gaat het alleen om het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie toe van het perceel Oostpolderweg 1 te Spijk. Er komen geen nieuwe woningen bij. Er is zodoende geen sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object omdat er immers ook a gewoond mocht worden in de 'bedrijfswoning'. Nader onderzoek naar Omgevingsveiligheid is daarom niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect Omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Waterbelang

4.3.1 Wettelijk kader

Uit het Bkl volgt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van de watersystemen wordt in deze paragraaf eveneens betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening van Noorderzijlvest.

De watertoets is onder de Omgevingswet in stand gebleven. Om die reden is er een digitale watertoets uitgevoerd voor deze ontwikkeling op 2 oktober 2023.

4.3.2 Onderzoek

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van de verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd.

4.3.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect waterbelang geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

In een aandachtsgebied moet de overheid rekening houden met luchtkwaliteit. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregelels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.4.2 Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie toe heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Toetsing

De agrariër van het perceel aan de Oostpolderweg 2 te Spijk houdt het gebruik van de agrarische veldschuur voor opslagdoeleinden in stand en in zijn bezit. Voor een dergelijke opslagloods geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur. Er ligt de wens om deze bestaande schuur in de toekomst te vernieuwen. Daartoe is een bouwvlak geprojecteerd op 30 meter afstand van de woning Oostpolderweg 1 tot aan dat bouwvlak. Op die wijze kan worden voldaan aan de afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Geur voldoet dan ook nog steeds. Ook is in de regels als strijdig gebruik aangemerkt het houden van vee (ongeacht de soort) in deze veldschuur, zodat het aspect geur geen issue kan vormen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Wettelijk kader

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

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

4.6.2 Toetsing

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

4.6.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Geluid

4.7.1 *Wettelijk kader*

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

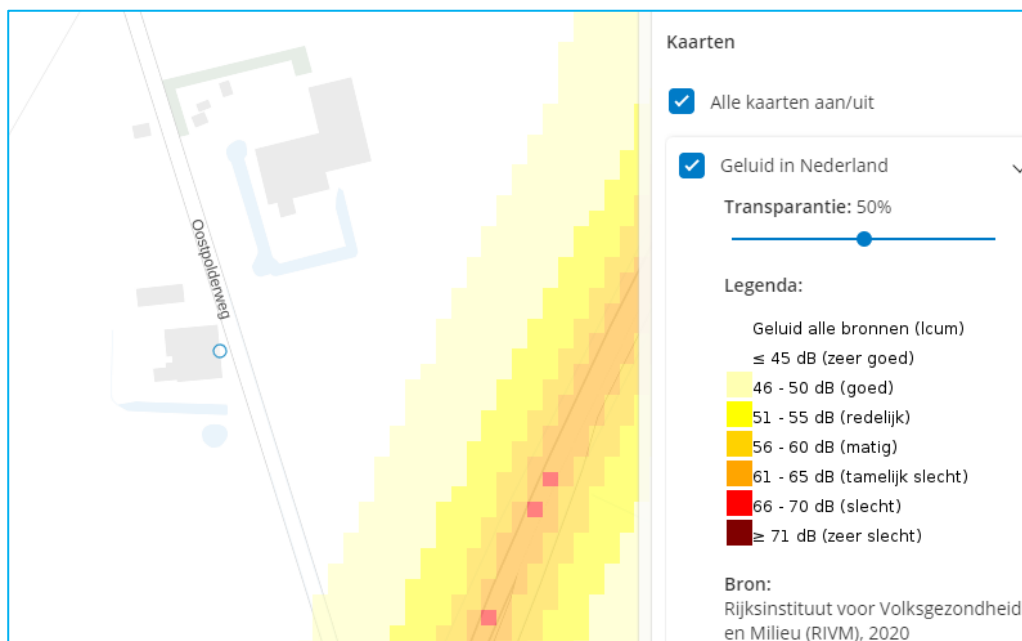
- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen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

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

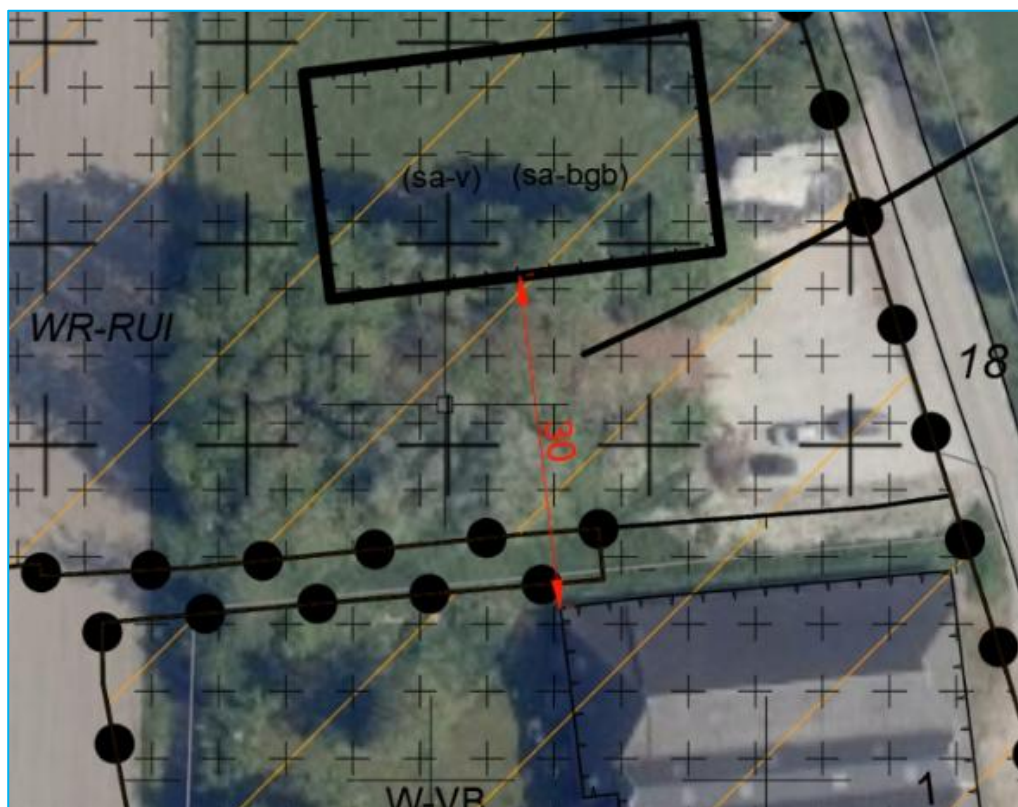
Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of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

4.7.2 *Toetsing*

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidsgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische functie daarvan naar een woonfunctie toe maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidsgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek is daarom niet vereist. Verder laat ook onderstaande geluidkaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving zien dat er ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien.



De agrariër van het perceel aan de Oostpolderweg 2 te Spijk houdt het gebruik van de agrarische veldschuur voor opslagdoeleinden in stand en in zijn bezit. Voor een dergelijke opslagloods geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Er ligt de wens om deze bestaande schuur in de toekomst te vernieuwen. Daartoe is een bouwvlak geprojecteerd op 30 meter afstand van de woning Oostpolderweg 1 tot aan dat bouwvlak. Op die wijze kan worden voldaan aan de afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Op onderstaande weergave is deze 30 meter afstand zichtbaar gemaakt hoe deze op de verbeelding is geprojecteerd.



4.7.3

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

4.8.1 Wettelijk kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap een aantal beginselen geformuleerd. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

4.8.2 Onderzoek

4.8.2.1 Cultuurhistorie

Het bestaande gebouw aan de Oostpolderweg 1 te Spijk is opgenomen in het geldende Facetplan Cultuurhistorie gemeente Eemsdelta, vastgesteld d.d. 26 november 2020. Daarin is de bebouwing voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit', 'Waarde – Archeologie 2' en is de bebouwing voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'.

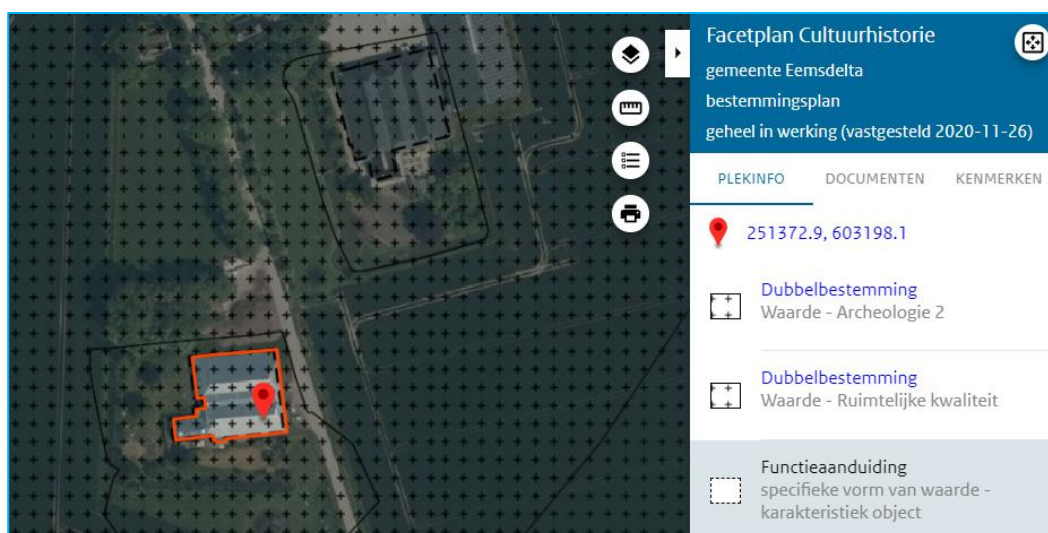


Fig. : Een uitsnede van het wijzigingsplan met in het blauwe kader het plangebied.

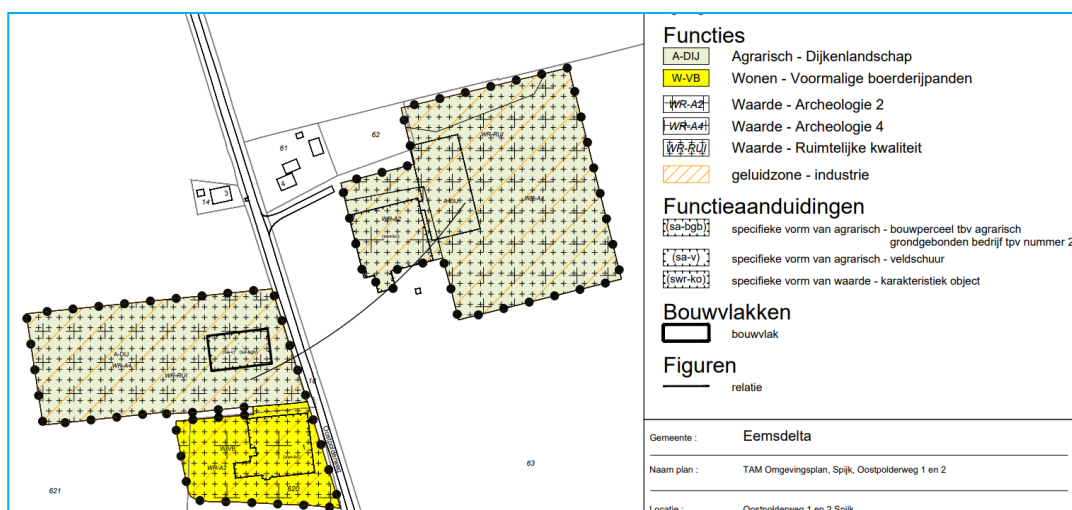
In dit facetplan is het perceel Oostpolderweg 1 als volgt omschreven als waardevolle bebouwing.

Spijk		Oostpolderweg 1	
Cultuurhistorische waarde:	xx	Authenticiteit:	x
Architectuurhistorische waarde:	xx	Zeldzaamheid:	xx
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	xx		



Kop-romp boerderij uit 1826 met later gewijzigde schuren en woonhuis uit 1926. Op deze locatie was reeds in de 17e eeuw een boerderij aanwezig. Gelegen in het buurtschap Dekkershuizen.

In voorliggend TAM Omgevingsplan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek object' overgenomen zodat de beschermingsregeling in stand blijft. Hieronder is die overgenomen aanduiding ook zichtbaar op de voor dit TAM Omgevingsplan gemaakte verbeelding. Er is geen plan om de boerderij te verbouwen.



4.8.2.2

Archeologie

Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie toe gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of -verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

4.8.3

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het project. Voor het aspect archeologie geldt dat het plangebied reeds bebouwd is geweest. Verwacht mag worden dat eventuele archeologische waarden daardoor niet meer aanwezig zullen zijn. Het aspect archeologie vormt daarmee ook geen belemmering voor het project.

4.9 Ecologie

4.9.1 *Wettelijk kader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming komen, ingedeeld naar doelgroep, terecht in een van de volgende drie besluiten:

- Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal);
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit (Ob)

4.9.1.1 *Soortenbescherming*

Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten uit het Bal. Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied van de soorten en voor deze soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats, zoals genoemd in artikel 11.27, lid 2a Besluit activiteiten leefomgeving. Hieronder vallen alle soorten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en soorten genoemd in bijlage IX van het Bal of in de Nederlandse Rode lijsten (artikel 2.19, lid 5, sub a, sub 3 Omgevingswet).

4.9.1.2 *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant 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 ruimtelijk plan dat significant effecten 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.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

4.9.1.3 Houtopstanden

De Omgevingswet (artikel 4.3) geeft aan dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder het vellen en beheren van houtopstanden (artikel 4.3, lid 1, sub o Omgevingswet). In het Bal is een regeling opgenomen voor houtopstanden, hout en houtproductie (afdeling 11.3 Bal). Voor het kappen van houtopstanden geldt een algemene meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een herplantingsplicht (artikel 11.129 Bal). In artikel 11.111, lid 2 Bal zijn verschillende uitzonderingen voor de meld- en herplantingsplicht opgenomen.

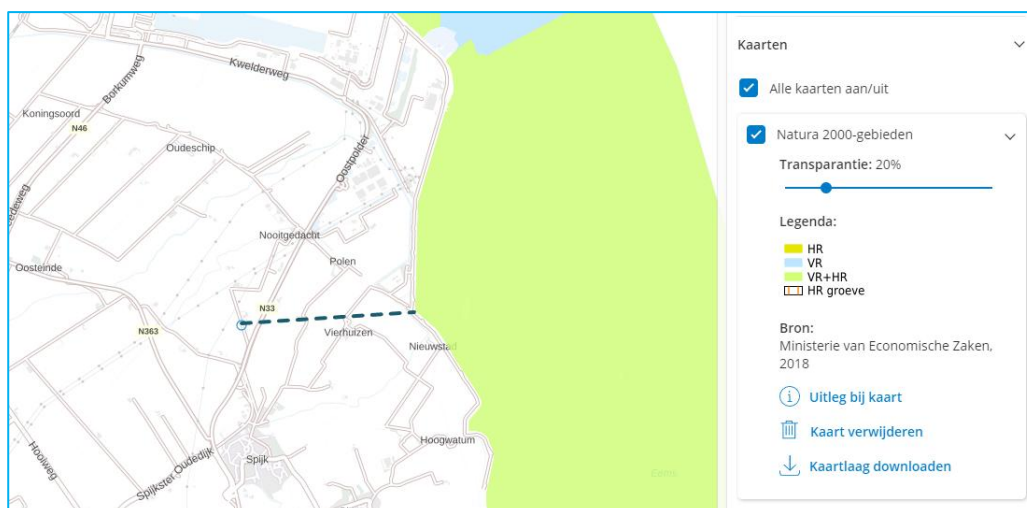
4.9.2 Onderzoek

4.9.2.1 Onderzoek soortenbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.9.2.2 Onderzoek gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. Op ruim 2,4 kilometer ten oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

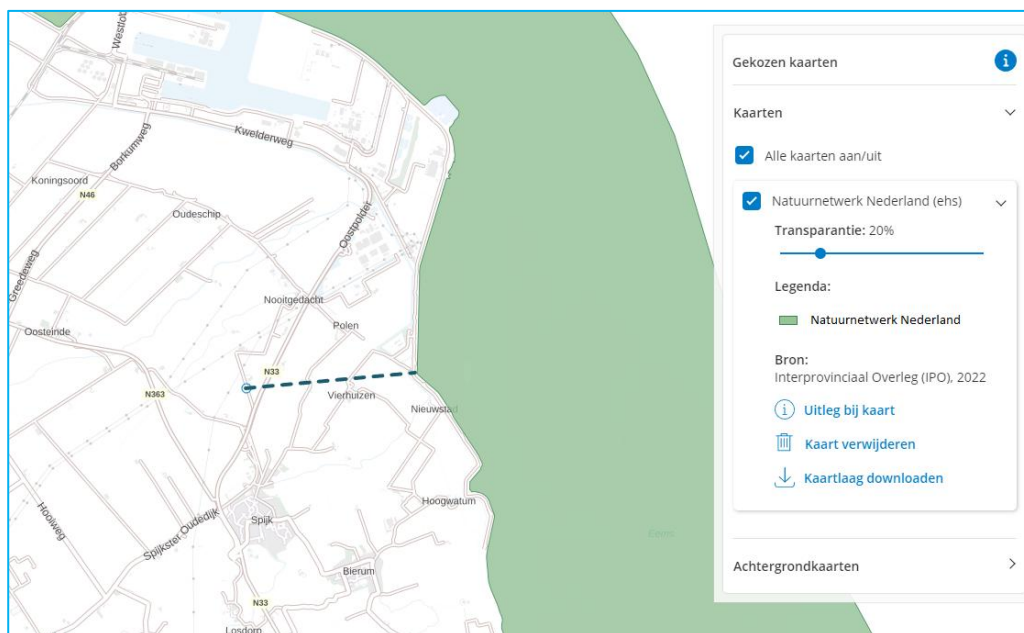


Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen onderdelen van NNN-natuurgebieden. Op ruim 2,4 kilometer ten oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde NNN-natuurgebied gelegen. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



4.9.3 **Stikstofdepositie**

Voorliggende ontwikkeling (alleen het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie toe) levert geen extra verkeersaantrekkende werking op. Er is dan ook geen sprake van extra stikstofuitstoot door bijvoorbeeld de verwarming van extra of nieuwe gebouwen. Er is daarom dan ook geen Aeriusberekening nodig.

4.9.4 **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het project.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Wettelijk kader

Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt rekening gehouden met de behoefte van een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt op grond van het Bkl, verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied is onderscheid gemaakt.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende vragen van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.10.2 Onderzoek

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische functie naar een woonfunctie toe, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een woningbehoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11 Bodem

4.11.1 Wettelijk kader

Het definitieve omgevingsplan neemt waarden op voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Deze zijn voorgeschreven in het omgevingsplan. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Bal. Dit zijn de volgende:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

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

4.11.2 Onderzoek

Een (verkennend) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect bodem. Het aspect bodem levert geen belemmering op.

4.12 Trillingen

4.12.1 Wettelijk kader

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

4.12.2 Toetsing

Er bevinden zich geen drukke snelwegen in de buurt waar veel zwaar vrachtverkeer overheen rijdt en tevens liggen er geen spoorwegen in de buurt. Het aspect trillingen vormt geen belemmering.

4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect trillinghinder. Het aspect trillingen levert geen belemmering op.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Wettelijk kader

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

4.13.2 Toetsing

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect verkeer en vervoer. Het aspect verkeer en vervoer levert geen belemmering op.

4.14 Milieu Effect Rapportage (M.e.r.)

4.14.1 Wettelijk kader

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

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

4.14.2 Toetsing

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals hierboven omschreven, immers er wordt fysiek gezien geen enkele nieuwe woning toegevoegd.

4.14.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect M.e.r.. Het aspect m.e.r. levert geen belemmering op.

4.15 Spuitzones

4.15.1 Wettelijk kader

In Nederland is er geen specifieke wettelijke regeling die een wettelijke vastgestelde spuitzone voor de akkerbouw voorschrijft. Wel is er een vuistregel vanuit de rechtspraak, waarbij een advies-afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies zoals woningen. Dit wordt vaak aangeduid als een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone

Wat is een spuitzone

Een spuitzone is een strook grond rondom agrarische percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden is. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat spuitvloeistof, ook wel drift genoemd, zich verspreidt naar nabijgelegen woningen, andere gevoelige functies of oppervlaktewater.

Waarom is een spuitzone belangrijk

Gewasbeschermingsmiddelen kunnen schadelijke stoffen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van mensen en dieren, en die ook het milieu kunnen vervuilen. Drift, het verwaaien van spuitvloeistof, kan ervoor zorgen dat deze stoffen verder verspreid worden dan gewenst. Een spuitzone dient als buffer om de blootstelling aan deze stoffen te minimaliseren.

Afstand van 50 meter

In de rechtspraak wordt vaak een afstand van 50 meter aangehouden als richtlijn voor de breedte van een spuitzone. Deze afstand is gebaseerd op eerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitzonderingen en maatwerk

Hoewel 50 meter als richtlijn geldt, kan er in sommige gevallen van afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij driftreducerende maatregelen zoals speciale spuittechnieken of fysieke barrières zoals hagen of bomen. Er moet dan wel een deugdelijke motivering zijn en aangetoond worden dat de volksgezondheid en het milieu voldoende beschermd blijven.

Spuitzones en de Omgevingswet

De Omgevingswet, die per 1 januari 2024 is ingegaan, heeft invloed op de ruimtelijke ordening en dus ook op de toepassing van spuitzones. Het is belangrijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van spuitzones en de maximale gebruiksmogelijkheden van agrarische percelen.

Let wel ook op het volgende – bestaande situaties

Een agrariër moet zeker ook (al) rekening houden met bestaande woningen bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Er is een zogenaamde "spuitzone" of "spuitvrije zone" die in acht genomen moet worden tussen agrarische gronden en gevoelige functies zoals woningen. Deze zone dient om blootstelling aan spuitnevel of drift te minimaliseren.

4.15.2

Toetsing

Zoals gezegd moet bij het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen ook al rekening worden gehouden met bestaande woningen. Ook in dit geval was de bedrijfswoning Oostpolderweg 1 al in gebruik voor woondoeleinden waarbij bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen al rekening gehouden moest worden met deze woning. Dat verandert niet als gevolg van het regulier wonen zoals nu wordt beoogd.

Daarbij komt ook dat de eigenaar van de rondom gelegen agrarische gronden gebruik maakt van een zogeheten 'Wingsprayer' die eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen al met 99,9 procent reduceert. De Wingssprayer is een innovatief systeem dat zorgt voor een optimale verdeling van ieder spuitmiddel door met zeer fijne druppels te mogen spuiten. Door de extra spoiler op de Wingssprayer die een naar beneden gerichte luchtstroom veroorzaakt. Wettelijke normen worden overtroffen voor wat betreft driftreductie, maar zeker ook de grotere verliezen door het afrollen van grote druppels van de bladeren en dat is slechts één van de voordelen.



Hierdoor is eventuele drift zo goed als uitgesloten en vormt het geen belemmering voor de gezondheid.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financiële economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij is een onderscheid tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal). In de gemeente Eemsdelta geldt het omgevingsplan van rechtswege. In het geval dat het omgevingsplan van rechtswege (nog) geldt zijn er drie mogelijke scenario's:

1. gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. anterieure overeenkomst;
3. posterieure overeenkomst.

In dit project wordt gewerkt met een anterieure overeenkomst, waarin een planschadeovereenkomst is opgenomen.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. Het kostenverhaal wordt via een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geregeld. Deze moet zijn ondertekend, voordat de vergunning wordt verleend.

5.3 Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot medewerking aan een aanvraag voor een wijziging omgevingsplan, dan kunnen anderen daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Via een anterieure overeenkomst of een schadeovereenkomst stelt de gemeente initiatiefnemer verplicht om de eventuele schadekosten te vergoeden.

6 Hoofdstuk 6 Procedure en participatie

6.1 Participatie

De aanvrager heeft een plicht om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Er is één uitzondering. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is. Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten.

De gemeenteraad van Eemsdelta heeft een aantal onderwerpen aangewezen waarvoor verplichte participatie geldt. Het alleen maar wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie behoort daar niet toe (het realiseren van nieuwe stedelijke functies (niet aan het buitengebied gerelateerde functies) buiten de bebouwde kom, voor zover het ruimtebeslag meer dan 1500 m2 bedraagt; hieronder wordt niet verstaan het hergebruik van agrarische bebouwing, het realiseren van andere activiteiten binnen agrarische bebouwing, woonbebouwing en andere bebouwing zoals bedrijven en manege die niet passen binnen de mogelijkheden van het (tijdelijk) omgevingsplan maar die qua ruimtelijke uitstraling daaraan gelijk te stellen zin, waarbij beperkte en/of ondergeschikte uitbreiding ten behoeve van de nieuwe functie eveneens is toegestaan).

Projectgegevens

Project : Oostpolderweg 1 te Spijk
IMRO : NL.IMRO.1979.TAM144BP-VG01
Projectnummer : RB 30.346
Versie : 01
Datum : 28 januari 2026

RooBeek Advies

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