

**Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a
Uitbreiding Alteveer**

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Uitbreiding Alteveer

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Uitbreiding Alteveer
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Datum: 16 juli 2026
Status: Vastgesteld



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
Hoofdstuk 2	Het voornemen	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.2	PLANBESCHRIJVING	9
Hoofdstuk 3	Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....	10
3.1	ALGEMEEN.....	10
3.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	10
3.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	11
Hoofdstuk 4	Beleidskaders.....	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
Hoofdstuk 5	Omgevingsveiligheid	21
Hoofdstuk 6	Beschermen van de waterbelangen.....	23
6.1	VIGEREND BELEID	23
6.2	WATERASPECTEN	23
6.3	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	24
6.4	CONCLUSIE.....	25
Hoofdstuk 7	Bescherming gezondheid en het milieu	26
7.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	26
7.2	BODEMKWALITEIT	28
7.3	LUCHTKWALITEIT	29
7.4	GEUR	30
7.5	TRILLINGHINDER.....	31
7.6	GEZONDHEID	31
7.7	SPUITZONES GEWASBESCHERMING	32
Hoofdstuk 8	Infrastructuur en openbare ruimte	34
Hoofdstuk 9	Bescherming van de natuur	35
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	35
9.2	SOORTENBESCHERMING	36
9.3	CONCLUSIE.....	37
Hoofdstuk 10	Archeologie en cultuurhistorie	38
10.1	WETTELIJK KADER	38
10.2	ARCHEOLOGIE	38
10.3	CULTUURHISTORIE	39
10.4	CONCLUSIE.....	39
Hoofdstuk 11	M.e.r.- Beoordeling.....	40
11.1	ALGEMEEN.....	40
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	40
11.3	CONCLUSIE.....	40

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid41

12.1	ALGEMEEN.....	41
12.2	KOSTENVERHAAL	41
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	41

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid42

13.1	PARTICIPATIE	42
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	42
13.3	ZIENSWIJZEN	42

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording43

14.1	INLEIDING.....	43
14.2	OPZET VAN DE REGELS	43
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering46

BIJLAGE 1	NOTITIE 'LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING'	46
BIJLAGE 2	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN.....	46
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR WEGEN	46
BIJLAGE 4	ONDERZOEK INDIRECTE AKOESTISCHE EFFECTEN	46
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 6	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	46
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	46
BIJLAGE 9	PROEFSLEUVENONDERZOEK	46
BIJLAGE 10	AANMELDNOTITIE PLAN M.E.R.-BEOORDELING	46
BIJLAGE 11	VERSLAG PARTICIPATIE	46
BIJLAGE 12	ZIENSWIJZENNOTA	46

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

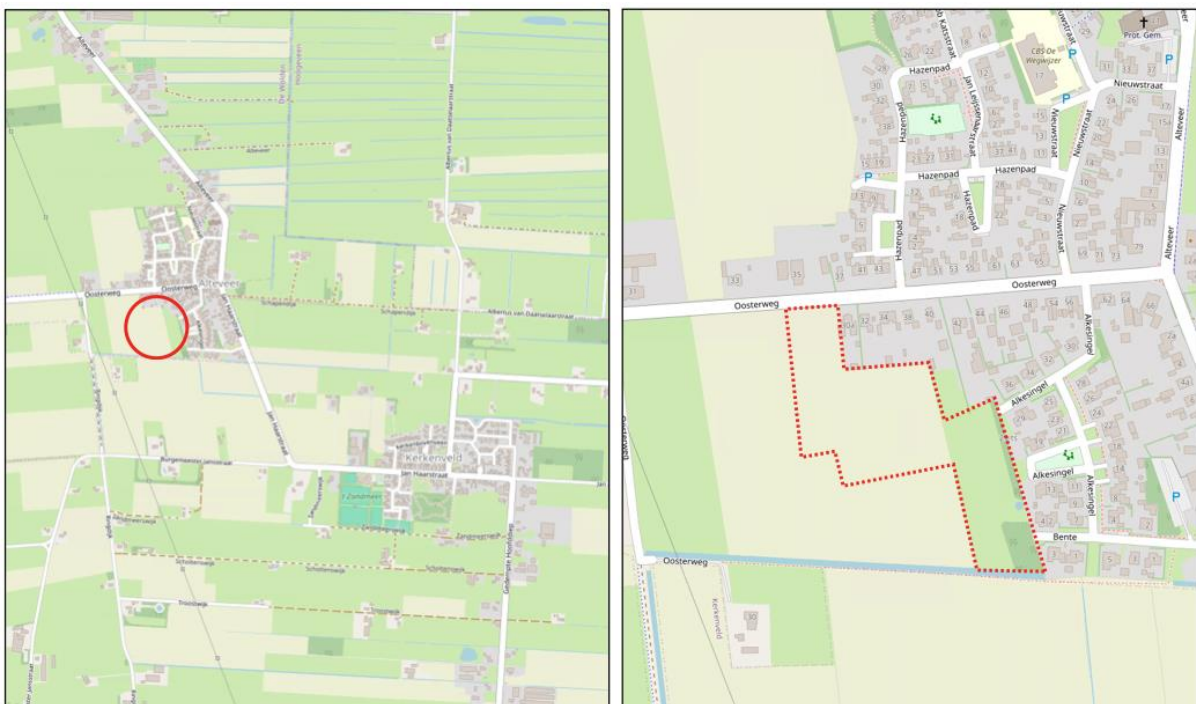
Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft betrekking op de uitbreiding van het dorp Alteveer, in de gemeente De Wolden. Het voornemen is om de dorpskern in zuidwestelijke richting uit te breiden met 58 grondgebonden woningen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van zowel vrijstaande, halfvrijstaande als rijwoningen en bedient daarmee een brede doelgroep.

Het plangebied grenst aan de bestaande kern van Alteveer. Momenteel zijn de gronden onbebouwd en in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Op basis van het geldende omgevingsplan ontbreken dan ook de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden om het voornemen te realiseren. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om het voornemen mogelijk te maken. Dit wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het betreft hier een tijdelijke alternatieve maatregelen om van de bestaande techniek IMRO gebruik te maken, oftewel TAM-IMRO.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Alteveer, in de gemeente De Wolden. De te ontwikkelen locatie ligt ten zuiden van de Oosterweg, die de twee dorpen Zuidwolde en Alteveer met elkaar verbindt. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied met de rode contour weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: plattekaart.nl)

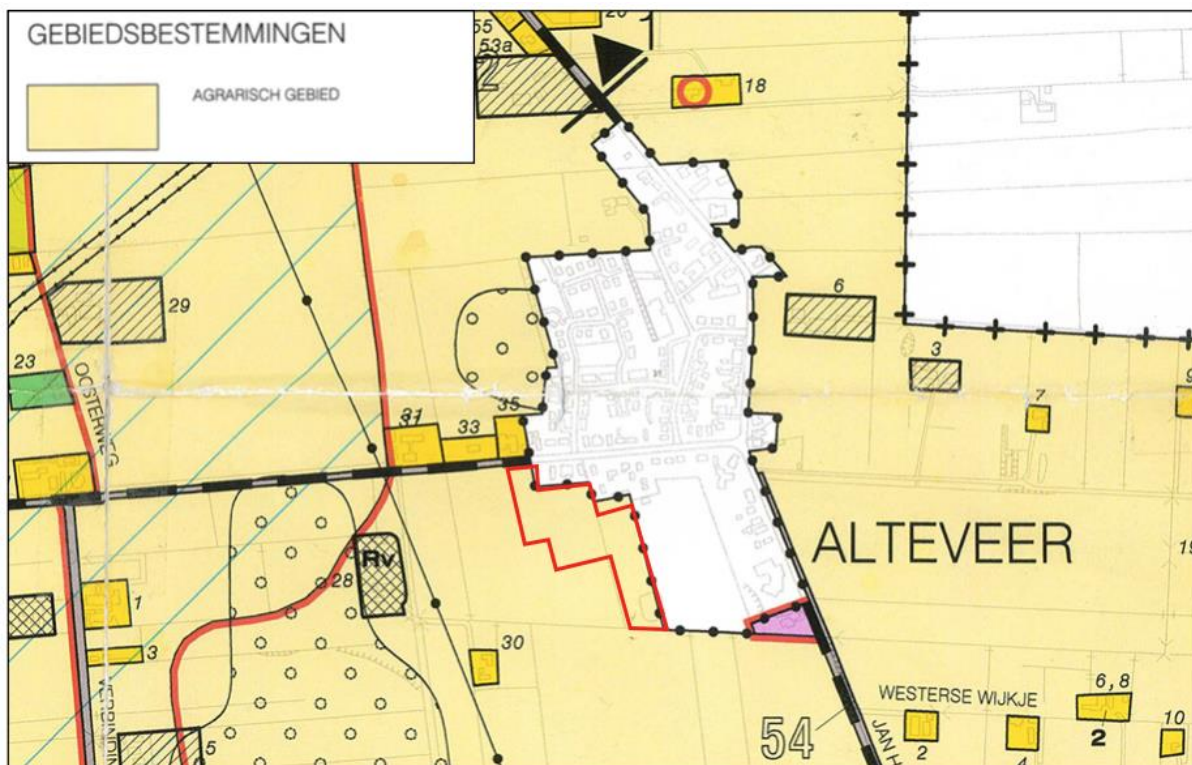
1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente De Wolden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente De Wolden (in werking vanaf 15 januari 2024);
- Beheersverordening 'Buitengebied de Wolden 2023' (vastgesteld op 28 december 2023);
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente De Wolden 2010 (vastgesteld op 1 januari 2011);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied De Wolden' (vastgesteld op 13 maart 2008).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name het bestemmingsplan 'Buitengebied de Wolden' en de beheersverordening 'Buitengebied de Wolden 2023' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Met de regels uit de bovengenoemde wordt in voorliggend wijzigingsbesluit wel rekening gehouden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Wolden' opgenomen. Het plangebied is aangewezen met de rode contour.

Het plangebied heeft op basis van het omgevingsplan van rechtswege een agrarische functie. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor cultuurgrond en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op basis van de beheersverordening 'Buitengebied De Wolden 2023' is het plangebied in het geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied De Wolden' (Bron: Omgevingsloket)

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Aangezien de gronden een agrarische functie hebben, staat het omgevingsplan niet toe dat deze locatie wordt benut voor woningbouw. Het omgevingsplan dient daarom te worden herzien. Voorliggende omgevingsplanwijziging voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat met het toekennen van een woonfunctie sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Zoals in de aanleiding aangegeven, wordt dit deel vormgegeven met de zogenaamde TAM-IMRO techniek. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de huidige en gewenste situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 gaat respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid en het milieu, waarna hoofdstuk 8 ingaat op de infrastructuur en de openbare ruimte. In hoofdstuk 9 wordt de bescherming van de natuur behandeld. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording van het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Het voornemen

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De dorpen Alteveer en Kerkenveld zijn ontstaan in het voormalige heide- en moerasgebied dat zich uitstrekte van Zuidwolde tot Coevorden aan weerszijden van de Drents-Overijsselse grens. Omdat de grond voor een belangrijk deel uit keileem bestond, een restant uit de voorlaatste ijstijd, stagneerde de waterafvoer en kon zich vanaf zesduizend jaar geleden een veenpakket ontwikkelen. Kenmerkend voor het gebied waren de vele meerstallen, dat zijn veenplassen, terwijl de begroeiing zich beperkte tot hier en daar wat moerasbos.

Het gebied rond het dorp maakt landschappelijk deel uit van het wegdorpenlandschap van de hoogveenontginningen. Doordat de hoogvenen volgens een systematische, planmatige opzet worden ontgonnen, ontstaat een rationeel ontginningspatroon met rechte lijnen en (min of meer) haakse hoeken. De bebouwing vormt een lang lint aan de hoofdontginningsas. Op kruisingen van wegen liggen de dorpskommen Alteveer en Kerkenveld. In tegenstelling tot meer beplante linten, is het achterliggende gebied relatief open.

Het dorp Alteveer groeide aanvankelijk langzaam. In 1745 telde het niet meer dan vijf huizen, maar in het begin van de negentiende eeuw was het dorp aanzienlijk gegroeid en had het een eigen school. Nadat kanalen en wijken waren gedempt ontstond er een wegenpatroon. Aan de weg Alteveer werd in 1915 de Gereformeerde Kerk opgericht.

In Alteveer werd de latere woningbouw gerealiseerd aan de westzijde van de weg Alteveer en later aan de westzijde van de Jan Haarstraat. Hierdoor heeft het dorp ruimtelijk gezien een meer samenhangend dorpslichaam verkregen en is de vanouds bestaande karakteristiek doorbroken. Met een duidelijk herkenbare lineaire structuur van de oorspronkelijke bebouwing is Alteveer duidelijk aan te merken als wegdorp. Een belangrijk kenmerk van een wegdorp is de aanwezigheid van de bebouwing aan één of twee zijden van de weg.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied grenst aan het zuidwesten van de bestaande dorpskern van Alteveer. Het plangebied ligt daarmee op de overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied van de gemeente De Wolden. De gronden ten noorden en noordoosten zijn functioneel dan ook met name in gebruik voor woondoeleinden. Ten zuiden en zuidwesten bevinden zich agrarische (bedrijfs)percelen. De gronden zelf zijn onbebouwd en in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Het plangebied ligt ten zuiden van de Oosterweg. Samen met de Jan Haarstraat zijn dit de twee wegen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur waaraan het wegdorp Alteveer zich heeft ontwikkeld.

In onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie met een luchtfoto en straatbeeldfoto in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Straatbeeldfoto huidige situatie, vanaf de Oosterweg (Bron: Google Maps)

2.2 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het dorp Alteveer in zuidwestelijke richting. Concreet wordt met deze omgevingsplanwijziging voorzien in de realisatie van 58 woningen.

Het te realiseren programma bestaat uit 7 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 41 rijwoningen. De te realiseren woningen betreffen grondgebonden koopwoningen in de sectoren betaalbare, middeldure en dure koop. Het plan richt zich daarmee op meerdere doelgroepen, te weten starters, (jonge) gezinnen en mensen die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning. Het plangebied wordt ontsloten via meerdere inritten. In het noorden wordt het plangebied aangesloten op de Oosterweg. In het oosten wordt het plangebied daarnaast aangesloten op de Alkesingel en de Bente, van waaruit het plangebied op alle in- en uitritten te bereiken en te verlaten is.

In afbeelding 2.3 is het schetsontwerp van de beoogde ontwikkeling opgenomen.



Afbeelding 2.3: Schetsontwerp beoogde ontwikkeling (Bron: Adore Vastgoed)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- landelijke fiets- en wandelroutes;
- ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Algemeen

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

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Er zijn inmiddels meerdere uitspraken geweest om te bepalen wanneer er bij een woningbouwontwikkeling sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953. Hierin wordt geconcludeerd dat een ontwikkeling die voorziet in 12 woningen als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

In voorliggend geval is een notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld, die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte. Tevens wordt gemotiveerd waarom het bouwplan buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Landschappelijke waarden

De uitbreiding van Alteveer wordt zodanig vormgegeven dat deze zorgvuldig aansluit bij de bestaande landschappelijke waarden van zowel het dorp als het aangrenzende buitengebied. In de opzet van het plan is rekening gehouden met de karakteristieke openheid en groene doorzichten die het landschap typeren. De overgang tussen het dorp en het buitengebied wordt verzacht door uitsluitend groene erfafscheidingen en inheemse beplanting toe te staan. Aan de westzijde van het plangebied wordt een haag van 1,20 meter breed aangelegd, die niet alleen een groene afscherming vormt, maar ook het landschappelijk beeld versterkt. Op deze manier sluit de nieuwe woonwijk harmonieus aan op haar omgeving en blijft de landschappelijke kwaliteit behouden en herkenbaar.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden 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;
- o de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- o 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 kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Met het voornemen is er geen sprake van een ontwikkeling waarmee nationale belangen zoals verwoord in de NOVI in het geding zijn. Binnen het voornemen zijn de kenmerken en identiteit van het plangebied en de omgeving centraal gesteld. In deze motivering wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Drenthe is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De ambitie ziet toe op het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid waarmee wordt ingezet op 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In de omgevingsvisie worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

4.2.1.2 Geldende kernkwaliteiten

Landschap

Voor wat betreft de kernkwaliteit 'landschap' is het plangebied gelegen binnen het 'landschap van de veenkoloniën'. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoren behalve de Drents-Groningse Veenkoloniën ook het Odoornerveen, Hoogeveen-Hollandscheveld, Smilde en enkele kleinere gebieden bij Dalen en Roden.

Afhankelijk van het type dorp (enkel- of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdontsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsilhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van grote boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de langgerekte beplanting van opgaande bomen langs de wegen, in een open vlak landschap.

Cultuurhistorie

Binnen de kernkwaliteit 'cultuurhistorie' is het plangebied gelegen binnen deelgebied 9: het Hollandscheveld en Hoogeveen. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom geldt binnen dit deelgebied de strategie 'respecteren', waarmee de provincie het uitgangspunt hanteert dat zij die cultuurhistorische samenhang wil veiligstellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen. De provincie beoordeelt plannen en initiatieven daar op.

Aardkundige en archeologische waarden

Wat betreft de 'aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid met beschermingsniveau 'hoog'. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt het vertrekpunt bij planvorming. Ontwikkelingen worden alleen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Rust en Natuur

Er gelden ter plaatse van het plangebied geen specifieke voorschriften voor de kernkwaliteiten 'rust' en 'natuur'.

4.2.1.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsvisie Drenthe 2018

Landschap

Voorliggende ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling aan de rand van het dorp Alteveer. De gronden grenzend aan het plangebied hebben een relatief hoge dichtheid. Het landelijk gebied is daarom vanuit de kern nauwelijks waarneembaar. Vanaf de Oosterweg is deze geleidelijk aan steeds meer waarneembaar. Dominerend voor de zichtlijnen en het silhouet zijn de langgerekte stroken met opgaande bomen langs de wegen. Deze kernkwaliteiten zijn ter plaatse niet aanwezig, maar bevinden zich verderop aan de Oosterweg. Met de realisatie van het voornemen worden de kernkwaliteiten van het landschap dan ook niet aangetast.

Cultuurhistorie

Na raadpleging van de Atlas Leefomgeving is gebleken dat er in of de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle objecten die als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kunnen worden aangetast. In hoofdstuk 10 wordt hier tevens op ingegaan.

Aardkundige en archeologische waarden

Het plangebied is aangeduid met het beschermingsniveau 'hoog'. Hoofdstuk 10 gaat dieper in op de bescherming van aardkundige en/of archeologische waarden.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat met de realisatie van het voornemen geen provinciale belangen worden geschaad.

4.2.2 Omgevingsverordening

4.2.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In dit geval zijn artikel 3.1 lid 3 (Kernkwaliteiten Landschap) en artikel 3.16 lid 1 (Woningbouw) van belang om nader te belichten. Hieronder worden de betreffende artikelen aangehaald en wordt hieraan getoetst.

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 3.1 (lid 3) Kernkwaliteit Landschap

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in de Kernkwaliteit landschap:

- a. Houdt rekening met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten, en;
- b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing aan artikel 3.1 lid 3

Het plangebied bevindt zich in het Landschap van de Veenkoloniën. In paragraaf 5.2.1.2 zijn de kernkwaliteiten van dit landschapstype uiteengezet en in 5.2.1.3 is uiteengezet hoe het voornemen hiermee rekening houdt. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 3.1 lid 3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 3.16 (lid 1) Woningbouw

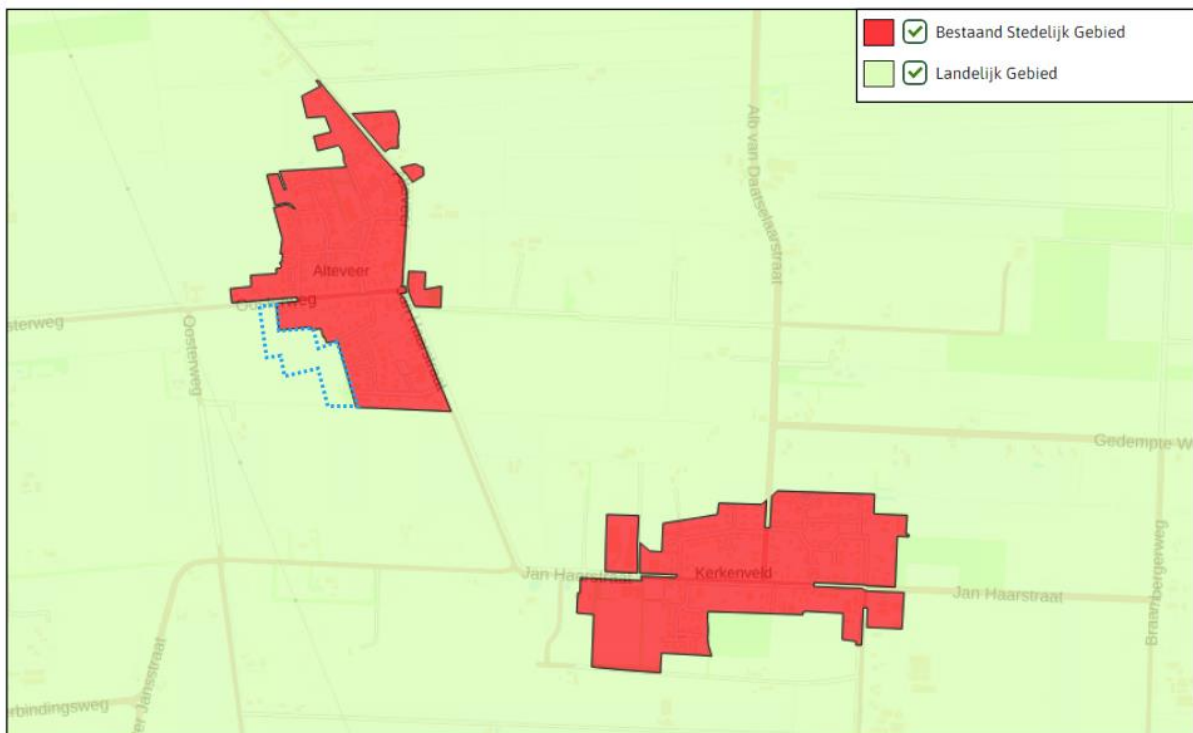
Een omgevingsplan dat in "Landelijk Gebied" aansluitend op "Bestaand Stedelijk Gebied" voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

1. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;

2. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
3. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
4. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
5. geeft een lange termijnbeeld.

Toetsing aan artikel 3.16 lid 1

Voorliggende omgevingsplanwijziging voorziet in een woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Afbeelding 4.1 geeft dit weer. Het plangebied is aangeduid met de blauwe omlijnning. Op basis van artikel 3.16 is deze ontwikkeling mogelijk indien de behoefte hieraan is aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie. Paragraaf 4.3.2 gaat in op de woonvisie van de gemeente De Wolden. Hierin wordt aangetoond dat er zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan het voornemen. Er wordt dan ook voldaan aan artikel 3.16 lid 1 van de Omgevingsverordening Drenthe.



Afbeelding 4.1: Ligging plangebied binnen het Landelijk gebied (Bron: Omgevingsverordening Drenthe)

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Drenthe.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2022-2040 'Samen aan zet!'

4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie 'Samen aan zet!' verbindt het verleden, heden en de toekomst van De Wolden. Een van oorsprong jonge plattelandsgemeente, ontstaan uit een fusie van de gemeenten Ruinen, Ruinerwold, Zuidwolda en de Wijk. Deze toekomstvisie is de opvolger van de toekomstvisie die De Wolden in 2005 heeft gemaakt. De gemeenteraad heeft de opdracht gegeven om één integrale visie te maken, waarin de sociale en fysieke leefomgeving met elkaar verbonden zijn. Daarom wordt deze toekomstvisie ook als Omgevingsvisie gebruikt in het kader van de Omgevingswet.

4.3.1.2 Wonen en leven

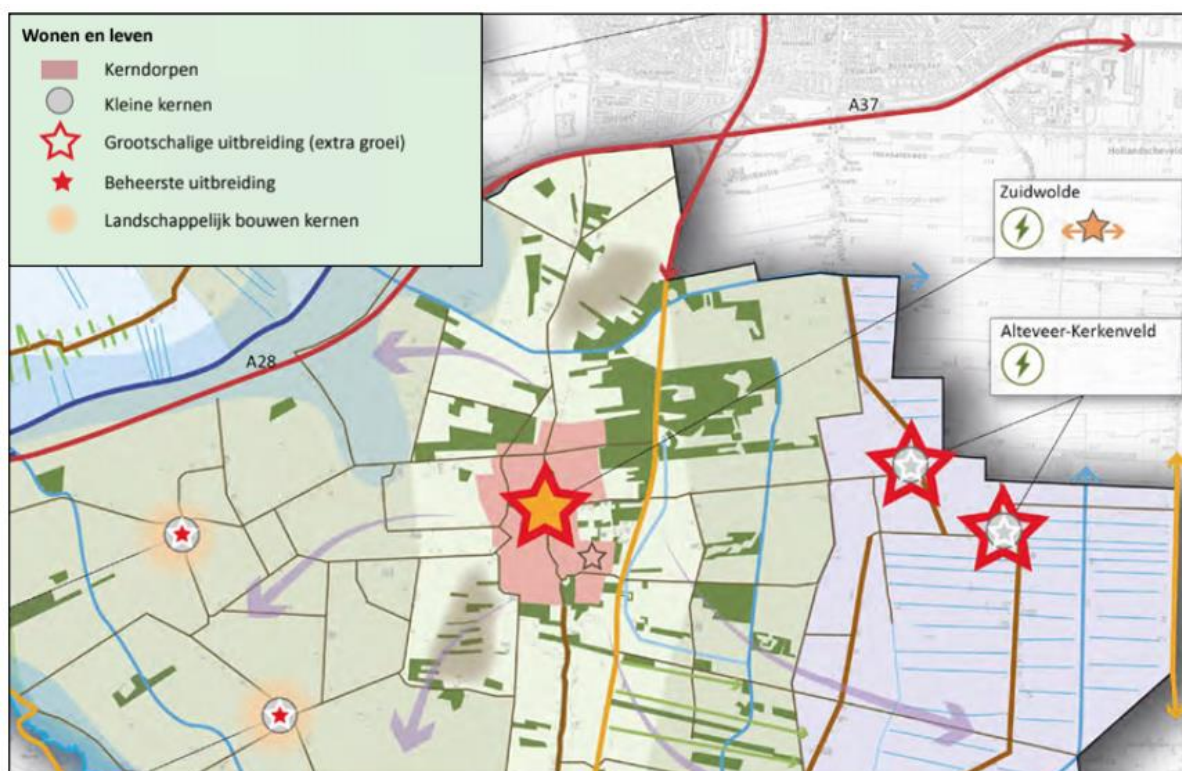
De Wolden is het groene hart van de regio waar het prettig en ruim wonen is. Deze kwaliteit wil de gemeente uitdragen in de regio en daarbuiten. Om de gevolgen van vergrijzing het hoofd te bieden en de kwaliteit en kwantiteit van het voorzieningenniveau te verhogen, wil de gemeente meer (jonge) mensen uit de regio aan de gemeente verbinden. In samenwerking met de Regio Zwolle is de doelstelling om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de regio en wordt ingezet op groei van het aantal woningen. Hierbij wordt nieuwbouw gezien als een flexibele opgave die meebeweegt met de tijd. We zetten in op beheerste uitbreiding van de kleine dorpen en grootschalige uitbreiding (extra groei) van de kerndorpen.

Voor woningbouwontwikkelingen is de volgende leidraad voor de fysieke leefomgeving opgesteld.

- Bij elke nieuwe ontwikkeling gaat de voorkeur uit naar inbreiding boven uitbreiding;
- In de kerndorpen (Zuidwolde, de Wijk, Ruinen, Ruinerwold en Koekange) en in Alteveer-Kerkenveld wil de gemeente uitbreiding toestaan;
- In de kerndorpen wordt uitbreiding actief gestimuleerd, ook als de behoefte niet uit het eigen dorp komt;
- In de kleine dorpen wil de gemeente voorzichtig omgaan met uitbreidingen. Het landschappelijke karakter van de dorpen moet bij nieuwe ontwikkelingen behouden blijven;
- Bij uitbreiding wordt bij voorkeur aansluitend aan de bestaande dorpen gebouwd. De gemeente is terughoudend met het bouwen van woningen die niet grenzen aan de bestaande dorpen, behalve als er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB);
- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) mag binnen de kaders van de programma's ontwikkeld worden voor woningbouw;
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard en de schaal van het landschap en laten zich inspireren door de cultuurhistorie van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt;
- Nieuwe woningbouwinitiatieven worden zoveel mogelijk klimaatadaptief ingericht. Hierbij wordt aandacht besteed aan het leefklimaat in en rond de woningen;
- Initiatieven die gebruik maken van circulaire bouwmaterialen worden gestimuleerd;
- De gemeente stimuleert woningbouwinitiatieven die vanuit de samenleving ontstaan. Denk hierbij ook aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie 2022-2040

Het dorp Alteveer is, samen met Kerkenveld, binnen de leidraad van de fysieke leefomgeving expliciet aangewezen als locatie waar uitbreiding kan worden toegestaan. Op de visiekaart, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 4.2, is dit ook weergegeven. De uitbreiding sluit conform de toekomstvisie aan bij de bestaande bebouwing. Het effect van de ontwikkeling op het landschappelijke karakter van Alteveer is hiermee minimaal. Hiermee houdt de ontwikkeling rekening met de bestaande kernkwaliteit van het dorp en van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de toekomstvisie 2022-2040 van de gemeente De Wolden.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Visiekaart (Bron: Gemeente De Wolden)

4.4.2 Woon(zorg)visie 2023-2027

4.4.2.1 Algemeen

In maart 2023 is de nieuwe woon(zorg)visie van de gemeente De Wolden vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van de Toekomstvisie Samen aan zet! op het thema wonen en leven en fungeert daarmee als het omgevingsprogramma Wonen van de gemeente De Wolden.

Met diverse woningtypen in grotere dorpen als Zuidwolde en Ruinen, kleinere dorpen als Linde en Ansen en in het buitengebied is De Wolden voor een keur aan mensen een aantrekkelijke plek om thuis te noemen. Tegelijkertijd zijn er in De Wolden, net als in de rest van het land, de nodige uitdagingen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting. De huizenprijzen stijgen, starters en jonge huishoudens vinden moeilijk een woning, het aantal woningzoekenden met een zorgvraag neemt toe en er speelt een versnellingsopgave voor de woningbouw(productie) terwijl de bouwkosten stijgen en de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd.

Na 2022 loopt het woonplan 'Een leven lang wonen' 2017-2022 (met doorkijk naar 2025) af. Een goed moment om het woonbeleid van de gemeente De Wolden te actualiseren en antwoorden te formuleren op de nieuwe uitdagingen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting. De visie is opgesteld in de vorm van een vrijwillig programma onder de Omgevingswet, die ook dient als woonzorgvisie. Zodoende vertaalt deze woon(zorg)visie de ambities uit de Toekomstvisie Samen aan zet! en de analyse uit recent opgesteld woningmarktonderzoek naar concreet beleid. De woon(zorg)visie loopt vier jaar, kijkt door naar 2030 en beschrijft kaders en context, analyse, ambitie en visie, een uitvoeringsprogramma en de wijze van monitoring en evaluatie van de doelen en maatregelen.

4.4.2.2 Veelzijdig wonen in De Wolden

In de Toekomstvisie 2022-2040 Samen aan zet! Heeft de gemeente De Wolden haar ambities voor het wonen in De Wolden als volgt geformuleerd:

"In 2040 kan elke inwoner passende woonruimte vinden in De Wolden. Het groeiend aantal huishoudens draagt bij aan de draagkracht van voorzieningen en het sociale vangnet van oudere

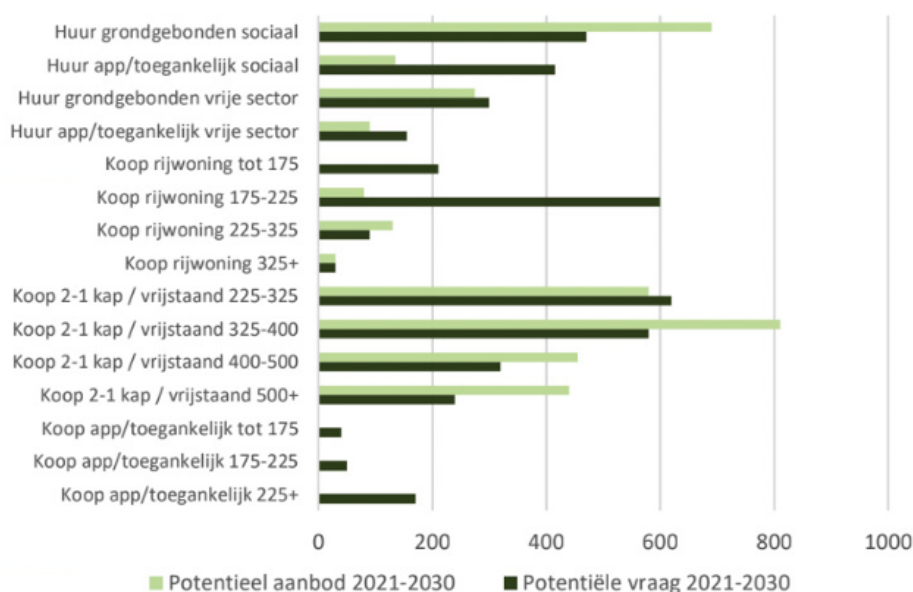
inwoners. We hebben invulling gegeven aan de opgaven om woningen energieneutraal en levensloopbestendig te maken, zodat er ook in de toekomst kan worden voldaan aan de vraag naar passende woonruimte.”

Deze stip op de horizon is uitgewerkt in zes ambities voor de komende vier jaar:

1. Met nieuwbouw bijdragen aan de veranderende woningbehoefte;
2. Een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad;
3. Wonen en zorg;
4. Betaalbaar wonen;
5. Leefbare wijken en dorpen en;
6. Huisvesting aandachtsgroepen op orde.

De ambities worden uitgewerkt in concrete doelen op de lange termijn, tot 2030. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 58 woningen. De komende jaren verwacht de gemeente De Wolden een trendmatige huishoudensgroei (minimaal 550 tot 2030). Deze groei komt onder andere doordat er meer mensen naar gemeente De Wolden verhuizen en omdat huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden). Bovenop deze trend wordt een aanvullende groei verwacht, door de uitstroom van de vakantieparken, meer arbeidsmigranten en meer statushouders. Dit alles betekent voor de periode tot 2030 een verwachte woningbehoefte van 750-1.000 extra woningen, waarvan het grootste deel in de komende vijf jaar nodig is. Hierdoor bestaat naast deze woningbouwopgave ook een versnellingsopgave.

De nieuwbouwopgave is naast kwantitatief vooral kwalitatief. Er is aandacht nodig voor de kwalitatieve woonbehoefte van verscheidene doelgroepen. Het gaat de komende tien jaar in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers. Er is vooral behoefte aan betaalbare en middeldure koopwoningen (Companen 2021). Figuur 1 geeft dit weer.



Figuur 1: Kwalitatieve woningbehoefte 2021-2030. Er is de komende tien jaar vooral behoefte aan betaalbare en middeldure koopwoningen (Bron: Companen 2021)

4.4.2.3 Toetsing van het voornemen aan de Woon(zorg)visie 2023-2027

Kwantitatief is er zonder meer een behoefte aan woningen. In de gemeente wordt ingezet op de realisatie van 750 tot 1.000 extra woningen in de periode tot en met 2030. Tussen de 143 en 192 daarvan komen terecht in de overige kernen, waar Alteveer onder valt. Met het voornemen wordt daarmee ingespeeld op een groot deel van de kwantitatieve behoefte. Tevens wordt in de woon(zorg)visie onderschreven dat woningzoekenden en hun behoeften door de tijd heen kunnen veranderen. Flexibel programmeren is daarom een belangrijke doelstelling. De voorliggende

wijziging speelt hierop in aangezien dit woningbouwplan gefaseerd wordt uitgevoerd. Tevens wordt het plan flexibel opgesteld waarmee eenvoudig kan worden ingespeeld op een behoefte aan meer vrijstaande, danwel meer halfvrijstaande woningen.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de behoefte van meerdere doelgroepen. In het dorp Alteveer is met name behoefte aan koopwoningen. Het voornemen voorziet in woningen in meerdere segmenten. Met de toevoeging van betaalbare koopwoningen wordt ingespeeld op de concrete behoefte van starters. Koopwoningen in het middeldure en dure segment bedienen een deel van de behoefte van gezinnen. Ten slotte voorziet het voornemen in levensloopbestendige woningen die senioren. Dit sluit aan bij de woon(zorg)visie waarin expliciet wordt geschetst dat met name starters en senioren in de knel zitten op de woningmarkt. Door aantrekkelijke levensloopbestendige woningen toe te voegen met voldoende ruimte, een extra slaapkamer en een kleine tuin worden senioren verleid om door te stromen op de woningmarkt. Hierdoor komen gezinswoningen vrij en kan deze groep woningzoekenden ook een geschikte woning vinden.

In de in bijlage 1 opgenomen notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt hier dieper op ingegaan. Het voornemen voorziet daarmee ook in kwalitatief opzicht in een woningbouwbehoefte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de doelstellingen zoals geconcludeerd in de woon(zorg)visie.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen de in het relevante gemeentelijk beleid gestelde kaders.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid zijn de risicobronnen in en nabij het plangebied in beeld gebracht. In afbeelding 5.1 is een uitsnede hiervan opgenomen. In de nabijheid bevinden zich enkele risicobronnen, waarvan de aardgasleiding ten noordwesten de meest voorname betreft. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de aandachtsgebieden van deze en de andere risicobronnen. Een verantwoording van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.



Afbeelding 5.1: Risicobronnen nabij het plangebied (groene contour) (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt

gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

6.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het plan is via de watertoets aangemeld bij het waterschap Drents Overijsselse Delta. Uit de watertoets is gebleken dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het plan raakt daarmee waterhuishoudkundige belangen. Om deze reden is het waterschap om nader advies gevraagd en is in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Hieronder wordt ingegaan op de voor het plan van belang zijnde uitgangspunten.

Waterhuishoudkundige analyse (bestaand en toekomst)

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in agrarisch graslandgebied. Binnen of aan het plangebied is een A-watergang aanwezig in beheer bij WDO Delta. Het plan ligt niet binnen een formeel bergingsgebied. Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat de omgeving bij extreme buien tijdelijk gevoelig kan zijn voor wateroverlast.

Toekomstige situatie

Door de ontwikkeling van 58 woningen met bijbehorende infrastructuur neemt het afstromend oppervlak toe. Voor de bergingsopgave is gerekend met een gewogen afstromend oppervlak conform civieltechnische uitwerking (Zuidema Infra) en de norm van WDO Delta (80 mm).

Bodemopbouw en geohydrologie

Uit het verkennend bodemonderzoek (Dumea, 2025) blijkt de volgende bodemopbouw:

- Bovengrond: matig fijn zand, zwak humeus;
- Ondergrond: matig fijn zand;
- Diepere lagen: licht tot matig leemhoudend zand.

Plaatselijk kunnen leemlagen voorkomen die bij langdurige neerslag tijdelijke schijngrondwaterstanden kunnen veroorzaken. Tijdens het bodemonderzoek zijn grondwaterstanden gemeten tussen circa 1,17 m-mv en 2,38 m-mv; deze metingen betreffen momentopnames en zijn niet maatgevend voor het ontwerp.

Voor het ontwerp wordt uitgegaan van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 10,50 m +NAP ($\approx$ 1,00 m -mv). De bodem wordt geschikt geacht voor infiltratie van schoon hemelwater.

In het ontwerp wordt geborgd dat:

- infiltratievoorzieningen (kratten en wadi-bodems) voldoende afstand houden tot de GHG (nader uit te werken in DO);
- geen structurele waterverzadiging optreedt;
- onderkant vloer minimaal 1,20 m boven GHG ligt;
- voldoende ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd door maaiveldinrichting en hoogteopbouw.

Grondwateroverlast wordt daarmee voorkomen via ontwerpmaatregelen en niet door structurele peilverlaging.

Wateroverlast

WDO Delta hanteert voor uitbreidingslocaties een bergingseis van 80 mm, afgeleid van een toetsbui van 111 mm in 48 uur ($T=100$).

Ontwerpprincipes

- vasthouden en infiltreren waar mogelijk;



- berging in openbare ruimte (wadi's);
- noodoverlaat bij extreme buien;
- ophoging van het terrein en voldoende ontwatering;
- onderkant vloer minimaal 1,20 m boven GHG;
- drempelhoogte minimaal 0,30 m boven straatpeil.

Hoogteligging en vloerpeilen

De gemiddelde hoogste grondwaterstand is circa 10,50 m +NAP. De minimale eis voor onderkant vloer bedraagt 1,20 m boven GHG, wat neerkomt op een minimaal vloerpeil van 11,70 m +NAP. Het minimale vloerpeil binnen het ontwerp bedraagt circa 11,95 m +NAP. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis en is sprake van een veiligheidsmarge.

Daarnaast wordt een minimale drempelhoogte van 0,30 m boven straatpeil toegepast. Ook hieraan wordt binnen het ontwerp voldaan.

Hoogteligging omliggende percelen

De achtertuinten van de bestaande woningen aan de Oosterweg liggen lager dan het nieuwe plangebied. Deze bestaande hoogtesituatie blijft ongewijzigd. Tussen het plangebied en de achtertuinten wordt een greppel geplaatst. Deze fungeert als hydraulische scheiding en voorkomt dat hemelwater vanuit het plangebied richting de achtertuinten kan afstromen. Hiermee wordt geborgd dat geen afwenteling van wateroverlast optreedt richting omliggende percelen.

Hemelwaterafvoer

Het totaal gewogen afstromend oppervlak bedraagt 9.460 m². De benodigde berging bedraagt daarom $9.460 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 757 \text{ m}^3$

In de openbare ruimte wordt voorzien in de volgende waterberging:

- Wadi 1: 335 m³
- Wadi 2: 110 m³
- Rijbaanberging (hol profiel): 96 m³
- Totaal openbaar: 541 m³
- Restopgave: $757 - 541 = 216 \text{ m}^3$

De restopgave wordt ingevuld met infiltratiekratten onder de parkeerkoffers. Het water infiltreert in de eerste plaats lokaal de grond in en het overschot voert af naar de wadi. (Zuidema rioleringstekening).

Conclusies

Op basis van de uitgangspunten van WDO Delta en de civieltechnische uitwerking (Zuidema Infra) bedraagt de bergingsopgave voor het plan Nieuw Alteveer 757 m³ (80 mm op een gewogen afstromend oppervlak van 9.640 m²). In het ontwerp wordt in de openbare ruimte 541 m³ waterberging gerealiseerd in wadi's. De resterende opgave van 216 m³ wordt ingevuld door berging/infiltratie met infiltratiekratten onder de parkeerkoffer die via het HWA-riool ook gekoppeld is aan de wadi.

Hiermee wordt:

- voldaan aan de bergingsnorm en het principe vasthouden–bergen–(vertraagd) afvoeren;
- wateroverlast in het plangebied voorkomen en afwenteling naar de omgeving uitgesloten;
- de afvalwaterketen doelmatig ingericht via een gescheiden stelsel;
- rekening gehouden met beschermingszones en beheer/onderhoudseisen.

Met inachtneming van de uitgangspunten en maatregelen uit dit WHP wordt de waterhuishoudkundige situatie als robuust en uitvoerbaar beoordeeld en wordt geen verslechtering van de waterhuishouding binnen en buiten het plangebied verwacht.

6.4 Conclusie

Binnen het plan wordt voldoende rekening gehouden met de waterhuishouding.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'spuitzones' behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Met de realisatie van woningen voorziet het plan in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidsaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied bevindt zich in het geluidsaandachtsgebied van de Oosterweg en de Jan Haarstraat. Om deze reden is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder worden de belangrijkste resultaten nader toegelicht.

Akoestisch onderzoek geluid door wegen

Het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 56 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl van 53 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Opgemerkt wordt dat de standaardwaarde enkel wordt overschreden op het bouwvlak van de vrijstaande kavel genummerd in het model als: VK01. Voor de overige woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Voor de woning genummerd als VK01, is een maatregelenafweging noodzakelijk. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 56 dB. Er is een gevelwering van minimaal $56 - 33 = 23$ dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren.

Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor in het kader van geluid en gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Indirecte akoestische effecten

Naast directe akoestische effecten als gevolg van het bestaande geluid, zorgt de voorliggende ontwikkeling ook voor indirecte akoestische effecten. Dit aangezien de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen toeneemt, waardoor er sprake kan zijn van een toename van het geluid op de al bestaande woningen. De indirecte akoestische effecten zijn beoordeeld aan de hand van het in bijlage 4 opgenomen akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen langs de aan- en afvoerwegen in de huidige situatie varieert tussen de 23 en 54 dB in Lden. Het geluid door wegen verschilt per woning en is onder andere afhankelijk van de ligging/afstand ten opzichte van de weg en de verkeersintensiteit op het nabijgelegen wegvak. Bij enkele woningen is het geluid door wegen hoger dan de standaardwaarde van 53 dB.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting na realisatie van de woningen maar beperkt stijgt. De meest maatgevende toetspunten zijn de woningen waar het geluid door wegen in de toekomst de standaardwaarde overschrijdt. Het gaat daarbij om 39 woningen, waarvan op 33 woningen ook in de huidige situatie de standaardwaarde wordt overschreden.

Op deze woningen stijgt de geluidbelasting tussen de 0,33 en 0,55 dB en blijft onder de drempelwaarde van 1,5 dB van de Omgevingswet. In voorliggend geval stijgt het geluid door wegen op de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden hoogstens met 0,55 dB, hiermee vindt er geen toename van meer dan 1,5 dB plaats. Een afweging van belangen en maatregelen is daarom in voorliggend geval niet nodig.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dan ook dat:

- er geen sprake is van indirecte akoestische effecten in de zin van de Omgevingswet;
- het optredende geluid door wegen vanwege het wegverkeer aanvaardbaar is;
- er geen wettelijke verplichting bestaat om maatregelen te treffen om het geluid op de gevels te beperken.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig die geluidhinder veroorzaken.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een gezoneerd industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee milieubelastende functies die op basis van het geldende planologische regime geluidhinder kunnen veroorzaken. Dit betreffen het bedrijfsperceel aan de Oosterweg 42 en het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Verbindingsweg 5. Hieronder worden de richtafstanden weergegeven voor het aspect geluid, gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand (geluid)	Afstand
Bedrijf <i>Oosterweg 42</i>	2	30	0
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Verbindingsweg 5</i>	3.1	30	500

De richtafstand ten opzichte van het bedrijfsperceel aan de Oosterweg wordt niet gehaald, aangezien het plangebied aan dit perceel grenst. In dit geval is dit echter verantwoord, aangezien ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend en de eigenaar van het perceel bezig is om de functie van het perceel om te zetten naar een reguliere woonfunctie. Hiermee komt de milieubelasting, die planologisch mogelijk is, te vervallen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.1.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Algemeen

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 opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders 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 in onderlinge samenhang;

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

7.2.2 Situatie plangebied

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te beoordelen, is door Dumea een verkennend en milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder nader toegelicht. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

Verkennend bodemonderzoek

Gehele locatie

- In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.
- In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen.

Gedempte sloten

- In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen.
- In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen.
- Tevens is in het grondwatermonster minerale olie verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (Pb1wm2) blijkt dat er geen verhoging is aangetroffen in het grondwatermonster.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Perceel 5346

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

7.2.3 Conclusie

Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

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

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

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

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b Bkl valt een activiteit die betrekking heeft op de realisatie van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 58 woningen met drie ontsluitingswegen. Gelet op de aard en omvang van het voornemen, in vergelijking met bovengenoemde gevallen, is er zonder meer sprake van een ontwikkeling die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Geur

7.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. 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 Bruidsschat).
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat).
- 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 Bruidsschat).
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (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.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- geurnormen in het omgevingsplan;
- rekenen;
- afstandseisen;
- randvoorwaarden.

7.4.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Verbindingsweg 5. Hier is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Op basis van paragraaf 22.3.6.2 van het omgevingsplan geldt dat hiervoor een afstand van 100 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van geurgevoelige gebouwen. De afstand tussen het plangebied en dit bedrijf bedraagt minimaal 500 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Er is dan ook geen sprake van geurhinder ter plaatse van het plangebied en omgekeerd is er geen sprake van enige belemmering van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels.

7.5.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig die voor trillinghinder in de woningen kan zorgen.

7.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Algemeen

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. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

7.6.2 Situatie plangebied

Zoals uit deze ruimtelijke motivering is gebleken, kan ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verwacht. Het toedelen van een woonfunctie aan deze locatie is daarom evenwichtig te noemen.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Spuitzones gewasbescherming

7.7.1 Algemeen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Dit heet drift. Drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd. Het realiseren van verblijfsruimten zoals (tuinen bij) woningen, speelplaatsen of andere terreinen waar langdurig menselijk verblijf mogelijk is binnen die spuitzone, kan tot problemen leiden. Dit vanwege de mogelijke effecten van de gewas- en bestrijdingsmiddelen op de gezondheid.

7.7.2 Situatie plangebied

Vanwege de ligging van de beoogde ontwikkeling woning grenzend aan agrarische gronden ten westen en zuiden zijn er twee planologische maatregelen genomen. Ten eerste zijn de agrarische gronden aan de westzijde van het plangebied vanaf 50 meter van het dichtstbijzijnde woonperceel voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen'. Ter plaatse van deze gronden is het gebruik van gronden ten behoeve van het spuiten van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik waarbij geen gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet is wel toegestaan, indien dit in overeenstemming is met het Handelingskader spuitvrije zone De Wolden.

De vrijstaande woningen in het zuiden van het plangebied zijn daarnaast voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – spuitzone'. Met deze aanduiding is een extra beoordelingsregel voor het bouwen van deze woningen opgenomen. Hier wordt de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken pas verleend als door middel van onderzoek en/of door het treffen van maatregelen aangetoond kan worden dat het woon- en leefklimaat hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

7.7.3 Conclusie

In het proces rondom de planvorming wordt rekening gehouden met de spuitzones behorende bij gewasbescherming.



Hoofdstuk 8 Infrastructuur en openbare ruimte

8.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

8.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Gemeente De Wolden, CBS Statline).
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Met toepassing van bovenstaande uitgangspunten wordt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als volgt berekend:

Parkeerbehoefte			
Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,0	7	14
Koop, huis, 2 ¹ kap	1,9	10	19
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	41	73,8
Totaal			106,8
Verkeersgeneratie			
Functie	Verkeersbewegingen per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	7	57,4
Koop, huis, 2 ¹ kap	7,8	10	78
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	41	303,4
Totaal			438,8

De vrijstaande en de twee-onder-één-kapwoningen worden elk voorzien van een oprit met 2 parkeerplaatsen. Bij de aaneengebouwde woningen wordt voorzien in parkeerkoffers met voldoende ruimte voor de benodigde (afgerond) 78 parkeerplaatsen. Tevens kunnen de straten worden benut voor langsparkeren. Op eigen terrein is dan ook voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

De ontwikkeling brengt een geschatte verkeersgeneratie van 439 verkeersbewegingen per weekdag met zich mee. De verkeersbewegingen binnen het plangebied worden ontsloten via drie verschillende in- en uitritten. Het grootste deel van de verkeersbewegingen kan zich via de Oosterweg in westelijke richting verplaatsen in de richting van Zuidwolde. Het verkeer dat zich richting het oosten beweegt kan via de Alteveer in de richting van Hogeveen (noordelijk) en Kerkenveld (zuidelijk) bewegen. De genoemde wegen en het omliggende wegennetwerk zijn van voldoende capaciteit om deze extra bewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 9 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). 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, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het 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 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.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

9.1.3.1 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Mantingerzand' bevindt zich op circa 10,5 kilometer afstand van het plangebied. Directe negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling door bijvoorbeeld geluid of verstrooiing van licht zijn daarmee uitgesloten. Naast directe effecten kan een ontwikkeling ook indirecte negatieve effecten met zich meebrengen als gevolg van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is door BJZ.nu een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze motivering.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.



9.1.3.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

9.1.3.3 Conclusie

9.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet 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. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht 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.

9.2.2 Situatie plangebied

Vanwege de beoogde ontwikkeling kan er sprake zijn van een aantasting van het leefgebied van beschermde soorten. Deze mogelijke effecten zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een quickscan soortenbescherming. Deze is opgenomen in bijlage 7 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan soortenbescherming

Door het bouwrijp maken kan verstoring en sterfte van algemene, kleine zoogdieren en amfibieën optreden. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Drenthe geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

In de opgaande begroeiing zijn broedsels te verwachten. Bij het rooien van de begroeiing tijdens het broedseizoen kan sterfte van vogels en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Voor de overige onderzochte soorten zijn negatieve effecten uit te sluiten, te weten vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

Het voornemen gaat niet gepaard met negatieve effecten op beschermde soorten.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Hoofdstuk 10 Archeologie en cultuurhistorie

10.1 Wettelijk kader

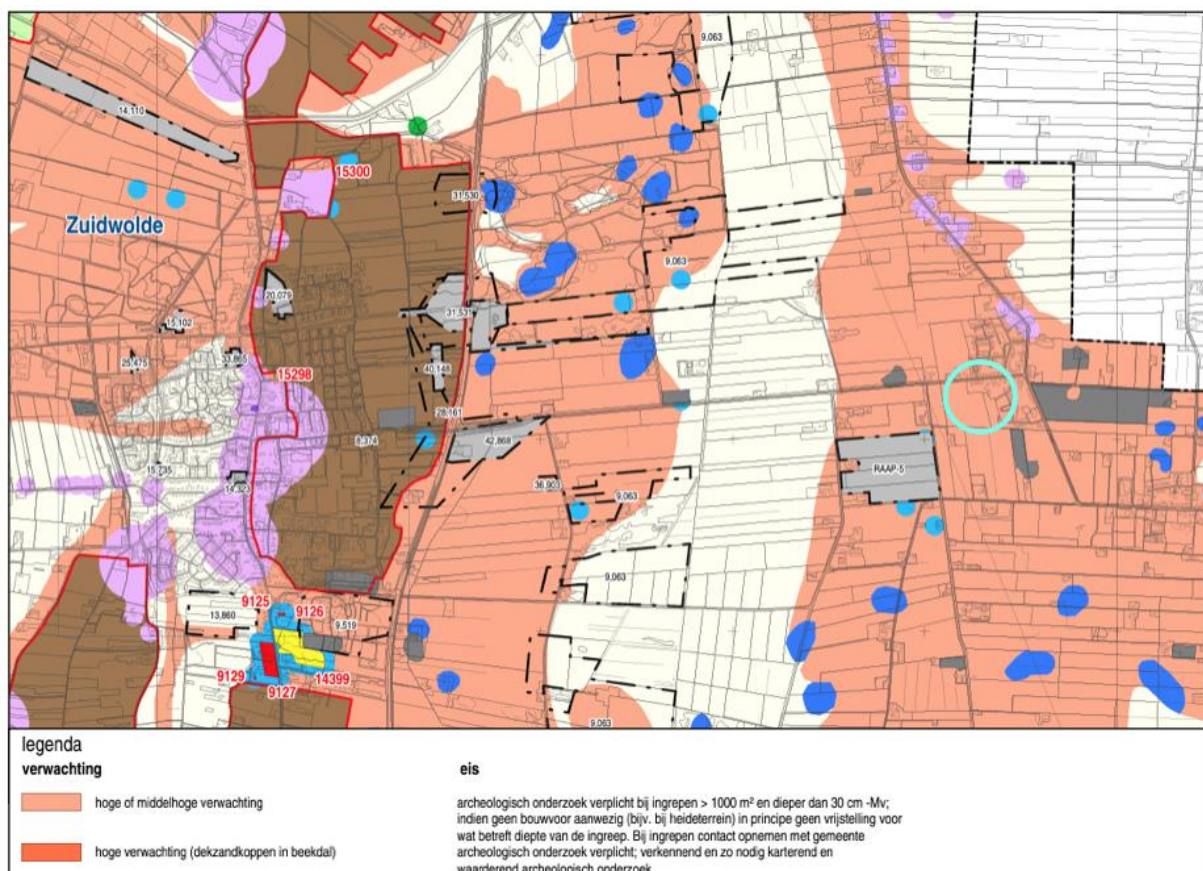
Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

10.2 Archeologie

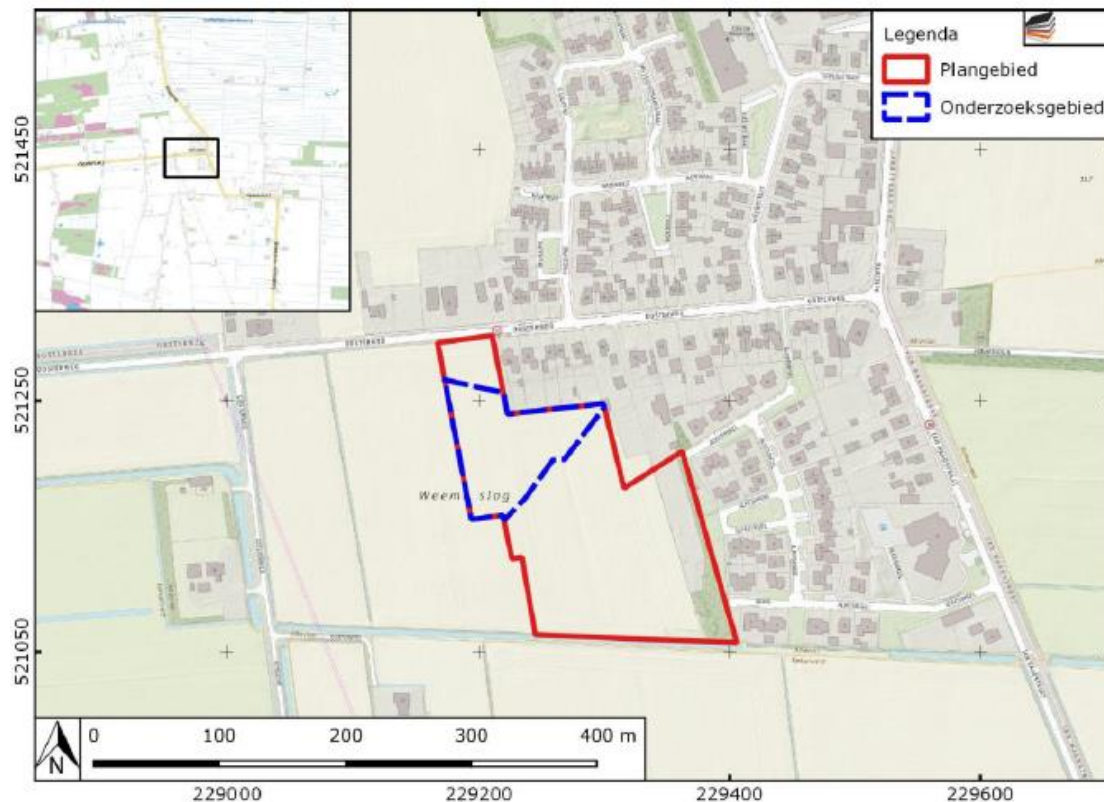
Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden een hoge of middelhoge verwachting. In afbeelding 10.1 is dit weergegeven. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen van meer dan 1000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Deze onderzoeksgrenzen worden met het voornemen overschreden. Om deze reden is door Laagland Archeologie een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. In bijlage 8 is dit onderzoek te vinden. Hieronder worden de resultaten nader toegelicht.



Afbeelding 10.1: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente De Wolden)

Op basis van de onderzoeksresultaten worden nog resten in het plangebied verwacht, met name in de noordzijde van het plangebied. Om deze reden is een aanvullend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, ter plaatse van het verdachte gebied zoals opgenomen in afbeelding 10.2.



Afbeelding 10.2: Onderzoeksgebied proefsleuvenonderzoek (Bron: Laagland Archeologie)

Tijdens het proefsleuvenonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 9, zijn geen archeologisch relevante sporen of vondstmateriaal aangetroffen. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkelingen en geen voorwaarden te stellen aan het aspect 'archeologie'.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk.

Ter plaatse van het plangebied zijn op basis van de Atlas Leefomgeving en het cultuurhistorisch kompas Drenthe (CHK) geen cultuurhistorische waarden aanwezig in en rondom het plangebied die kunnen worden aangetast als gevolg van het voornemen.

10.4 Conclusie

Uit de archeologische onderzoeken is gebleken dat het plangebied vrij kan worden gegeven voor verdere ontwikkeling. Cultuurhistorische waarden worden daarnaast niet aangetast door het voornemen. Het plan houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van cultureel erfgoed.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- in kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- in kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- in kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Een woningbouwontwikkeling valt onder categorie J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen", zoals opgenomen in bijlage V Ob. Een plan-m.e.r. is niet verplicht voor een dergelijke ontwikkeling. Op basis van kolom 3 en 4 geldt voor een omgevingsplan die voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijke ontwikkeling een plan-m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiertoe is een aanmeldnotitie voor de plan m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 10 van deze ruimtelijke motivering. Uit deze notitie komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling, gelet op de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet leidt tot significant negatieve effecten die op het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De belanghebbenden zijn ingelicht over het voornemen middels een aantal participatieavonden. Het verslag dient nog te worden opgesteld en wordt opgenomen in bijlage 11 van deze motivering.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie Drenthe, het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Omgevingsdienst. Voorgenoemde partners hebben hun reactie uitgebracht en het plan is hierop aangepast.

13.3 Zienswijzen

Het wijzigingsbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen binnengekomen. In de in bijlage 12 opgenomen zienswijzennota zijn de zienswijzen opgenomen en is aangegeven of en hoe het plan hier op is aangepast.

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording

14.1 Inleiding

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

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Algemene bepalingen;
- Regels voor functies en activiteiten;
- Algemene regels;
- Overgangsregels.

14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken aan de Oosterweg te Alteveer. Juridisch gezien is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente De Wolden. De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22(a) van het omgevingsplan van de gemeente De Wolden. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel' na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 1 van de algemene bepalingen. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 1 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.
- c. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Uitbreiding Alteveer', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.TAMOPH22aUitbrAlt-CO01.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 4 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

14.3 Verantwoording van de regels

De regels en de verbeelding van dit wijzigingsbesluit geven aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Agrarisch

De gronden ten westen van de te realiseren woningen behouden hun agrarische functie. Deze gronden mogen worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik. Op deze gronden is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' opgenomen. Binnen deze zone, die 50 meter vanaf de naastgelegen woningen bedraagt, is agrarisch grondgebruik waarbij geen gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet toegestaan.

Groen

De onbebouwde gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Groen'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Als gebouwen mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Tuin

Enkele voor- en zijtuinen zijn, om ongewenste bebouwing te voorkomen, voorzien van de functie 'Tuin'. Gronden en bouwwerken binnen deze functie mogen worden gebruikt voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en erkers en entreepartijen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Verkeer

De te realiseren wegen in het plangebied zijn voorzien van de functie 'Verkeer'. Gronden en bouwwerken binnen deze functie mogen onder andere worden gebruikt voor wegen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Wonen

De gronden waar de woning worden gerealiseerd zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Gronden en bouwwerken binnen deze functie mogen worden gebruikt voor het wonen. In de beoordelingsregels is opgenomen onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning bouwwerken kan worden verkregen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 **Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'**

Bijlage 2 **Waterhuishoudkundig plan**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek geluid door wegen**

Bijlage 4 **Onderzoek indirecte akoestische effecten**

Bijlage 5 **Verkennd bodemonderzoek**

Bijlage 6 **Onderzoek stikstofdepositie**

Bijlage 7 **Quickscan natuurwaardenonderzoek**

Bijlage 8 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 9 **Proefsleuvenonderzoek**

Bijlage 10 **Aanmeldnotitie plan m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 11 **Verslag participatie**

Bijlage 12 **Zienswijzennota**