

Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L Asserweg 5 te Hooghalen

Status: Vastgesteld

Februari 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L Asserweg 5 te Hooghalen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L Asserweg 5 te Hooghalen
Plantype: Motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1731.TAMAsserweg5HH-VST1

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	13
4.1	ALGEMEEN.....	13
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	13
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	14
4.4	CONCLUSIE.....	14
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	15
5.1	RIJKSBELEID	15
5.2	PROVINCIAAL BELEID	17
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	22
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	24
7.1	VIGEREND BELEID	24
7.2	WATERASPECTEN	25
7.3	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	25
7.4	CONCLUSIE.....	26
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	27
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	27
8.2	BODEMKWALITEIT	29
8.3	LUCHTKWALITEIT	30
8.4	GEUR	31
8.5	TRILLINGSHINDER	32
8.6	GEZONDHEID	33
8.7	CONCLUSIE.....	33
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	34
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	34
9.2	SOORTENBESCHERMING	35
9.3	CONCLUSIE.....	36
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
10.1	WETTELIJK KADER.....	37
10.2	ARCHEOLOGIE	37
10.3	CULTUURHISTORIE	38
10.4	CONCLUSIE.....	38
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	39
11.1	ALGEMEEN.....	39
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	39
11.3	CONCLUSIE.....	39
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40

12.1	ALGEMEEN.....	40
12.2	KOSTENVERHAAL	40
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	40
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		41
13.1	PARTICIPATIE	41
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	41
13.3	ZIENSWIJZEN	41
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING		42
14.1	INLEIDING.....	42
14.2	OPZET VAN DE REGELS.....	42
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		45
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	46
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	47
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	48
BIJLAGE 4	VERKENNEND- EN NADER BODEMONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING	50
BIJLAGE 6	ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 7	ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK HUISMUS.....	52
BIJLAGE 8	ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK STEENUIL	53
BIJLAGE 9	ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK VLEERMUIZEN	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Asserweg 5 te Hooghalen, in de gemeente Midden-Drenthe. Het betreft een agrarisch perceel met een bedrijfswoning en bijgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande agrarische bebouwing te slopen en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling twee compensatiewoningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft tevens behouden.

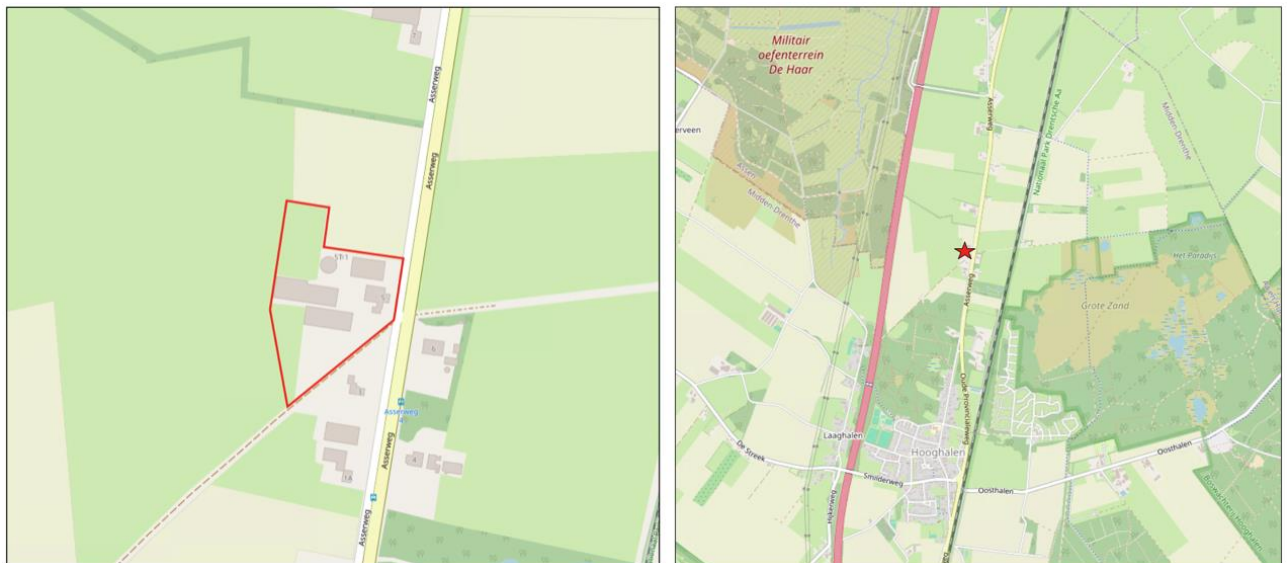
De Ruimte voor Ruimte ontwikkeling bestaat samengevat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 2110 m² aan landschapsontsierende bebouwing en sanering van overtollige erfverharding;
- Realisatie van twee compensatiewoning binnen het agrarisch erf;
- Behoud en functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het plangebied.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe heeft in dit geval medewerking verleend aan een principeverzoek, inzake de ruimte-voor-ruimte regeling. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Asserweg 5 in Hooghalen, ten noorden van de kern van Hooghalen. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Hooghalen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: OpenStreetMap, bewerkt)

1.2 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

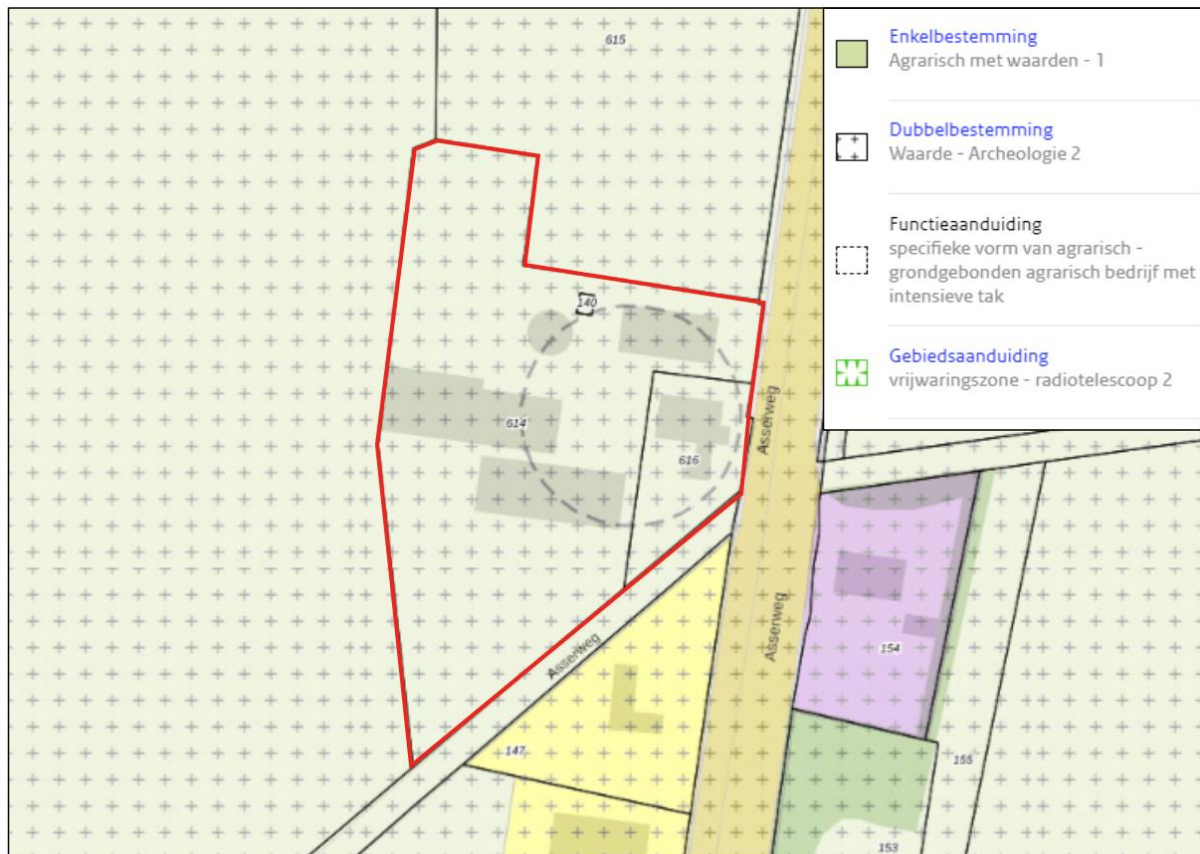
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is

getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het plangebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege.

- Omgevingsplan gemeente Midden-Drenthe, inwerking getreden op 01-01-2024;
- 'Veegplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe 2022', vastgesteld op 30-06-2022;
- 'Facetplan kleine windturbines, kleinschalige zonneparken en leidingnet', vastgesteld op 28-01-2021

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe 2022" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe". Hierin is het plangebied indicatief met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding "Veegplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe uit het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Midden-Drenthe (Bron: Ruimtelijke plannen, bewerkt)

Agrarisch met waarden – 1

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor cultuurgrond, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen en doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer. De aanduiding Specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak is van toepassing. Hierdoor is ook de uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een intensieve tak toegestaan, inclusief bedrijfswoning.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden en mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

Vrijwaringszone – radiotelescoop 2

Voor bouwwerken, andere werken en activiteiten binnen de zonering van de Westerbork Synthese Radiotelescoop die storing kunnen veroorzaken, wordt vooraf overleg gepleegd met de Stichting ASTRON. Burgemeester en wethouders beslissen op basis van dit advies over het verlenen van vergunningen, om het functioneren van de waarnemingsinstrumenten te waarborgen.

In de 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2' zijn bedrijfsvestigingen, uitbreidingen, intensivering van verkeer en andere activiteiten die elektromagnetische storing veroorzaken, niet toegestaan.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Op basis van de ter plaatse geldende bouw- en gebruiksregels mag binnen het plangebied op dit moment alleen gewoond worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf met bijbehorende functies.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. 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. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 8 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. 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.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe, ten noorden van de kern van Hooghalen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak was gevestigd. Het perceel wordt niet langer als zodanig gebruikt waardoor de bedrijfsgebouwen geen gebruiksfunctie meer hebben. In het plangebied bevindt zich circa 2110 m² aan landschapsontsierende stallen welke worden gesloopt. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie door middel van een luchtfoto weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de (rode) omlijnning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK Viewer)

Het plangebied ligt aan de Asserweg. De omgeving van het plangebied betreft voornamelijk agrarische grond met enkele woonpercelen. Ten westen van het plangebied ligt verder nog een bedrijfsperceel. Verder bevinden zich in de omgeving nog grondgebonden agrarische bedrijven.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en twee compensatiewoningen te realiseren. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonfunctie.

Een belangrijk uitgangspunt voor de in dit plan besloten ontwikkeling is bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tevens ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en zal de nieuwe bebouwing op een verantwoorde manier worden ingepast in het landschap. Om in aanmerking te komen voor deelname aan Ruimte voor Ruimte regeling, dient minimaal 750 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt om één compensatiewoning te kunnen realiseren.

In voorliggend geval wordt 2110 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit betreffen de landschapsontsierende schuren en een mestsilo. In totaal wordt er voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt, wat het recht geeft om twee compensatiewoningen te realiseren. In afbeelding 3.1 zijn de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen in het roze aangegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: BJZ.nu)

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is door EvenConsulenten.nl een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het erf wordt zodoende zorgvuldig landschappelijk ingepast. In afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van de beoogde situatie. Voor een gedetailleerde weergave en een nadere toelichting wordt verwezen naar het ruimtelijke kwaliteitsplan als opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering.

3. Schetsontwerp herontwikkeling



Afbeelding 3.2 Ruimtelijk Kwaliteitsplan (Bron: ErvenConsulenten.nl)

Stedenbouwkundig

De herontwikkeling van het plangebied heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit voor het erf in de toekomst te versterken. Na sloop van bestaande opstallen op het achtererf blijft de bestaande woning met bijgebouw behouden als karakterstiek erf. Het is hierbij noodzakelijk dat het erf een duurzame herinrichting krijgt.

De achterzijde van het perceel blijft een open weide.

Een belangrijk onderdeel bij de herontwikkeling van het erf is de inpassing van twee nieuwe bouwvolumes. De locatie die hiervoor beoogd is, betreft een inpassing langs de zuidelijk gelegen ontsluitingsweg. Deze beboste weg zorgt voor een bestaande robuuste 'rug' waaraan de kavels een ontsluiting kunnen krijgen. De woningen zijn met de nokrichting haaks op de ontsluitingsweg.

Parkeren voor de bestaande woning vindt plaats op het erf. De nieuwe woningen hebben elk een eigen oprit met ruimte voor twee of meer auto's.

Landschappelijk

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast in het historisch landschap door de nieuwe bouwvolumes te situeren langs een bestaande beboste weg, waardoor ze visueel aansluiten op de natuurlijke omgeving. De kavels krijgen een groene inpassing met hagen langs de randen. Rondom de nieuwe woonpercelen komt er een nieuwe gemengde (struweel)haag met streekeigen beplanting een inpassing. Aan de zijkant bij de nieuwe woning krijgt een kleine hoogstam fruitboomgaard een inpassing. Tussen de bomen door blijven er doorzichten het buitengebied in. Voor de 2e nieuwe woning is een reservering gemaakt voor de bouwplek. Deze 2e woning wordt in eerste instantie niet gebouwd.

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 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 deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 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' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, mate van verstedelijking en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk/ gemeente Midden Drenthe (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

Parkeerbehoefte

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten ontstaat voor parkeren het volgende beeld:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal (woningen)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,1	3	6,3
Totaal			7

Het toevoegen van twee compensatiewoningen zorgt in de gewenste situatie voor een gemiddelde parkeerbehoefte van in totaal afgerond 7 parkeerplaatsen. De nieuwe erven zijn van ruim voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Wat betreft de verkeersgeneratie is de bestaande woning niet meegenomen in de berekening, aangezien deze ongewijzigd blijft. Uit de berekening ontstaat op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten. het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal (woningen)	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	16,4	16,4

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 16,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de agrarische activiteiten komen te vervallen. Per saldo zal er daarom weinig tot geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsbesluit besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

3.2.3 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 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 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. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 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 zeehaven terrein, 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).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Aangezien de Ladder beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omgezet naar de Omgevingswet, is deze jurisprudentie nog steeds relevant.

In voorliggend situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij twee woningen worden gerealiseerd. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is daarom een belangrijk uitgangspunt binnen het voornemen. In paragraaf 3.1.2 is de landschappelijke inpassing van het plangebied behandeld. Door middel van de aanleg van inheemse, streekeigen en klimaatbestendige soorten wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse fors verbeterd.

4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoende rekening houdt met de instructieregels uit paragraaf 5.1.5 en 5.1.7 en 5.1.8 uit het Bkl.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 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.

5.1.2 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, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- 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. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

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.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Gezien de aard en omvang van de voorliggende ontwikkelingen kan worden gesteld dat er geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsbesluit opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

5.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

5.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentse landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten noaberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden zijn middels kaartlagen inzichtelijk gemaakt. In subparagraaf 5.2.1.3 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.

5.2.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de kernkwaliteiten

Landschap

Het plangebied ligt binnen het 'esdorpenlandschap'. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen

vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn de essen en de beekdalen. De kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting waarbij onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting is omgeven. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte, het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken voor de locatie. Hiermee is er sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Natuur

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied waar de kernkwaliteit 'natuur' van toepassing is.

Cultuurhistorie

Met betrekking tot de kernkwaliteit 'cultuurhistorie' ligt het plangebied in deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe. De structuur van dit gebied wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan. De volgende structuren zijn van provinciaal belang:

- Aaneengesloten complexen van stuifzandbossen, boswachterijen en heidegebieden met daarbinnen sporen van oude paden, markegrenzen, postwegen en jongere relictten als radiotelescopen en sporen van de Tweede Wereldoorlog;
- Beekdalen van de Elper- en Westerborkerstroom, soms duidelijk begrensd door houtwallen;
- Visuele relatie tussen dorp, es en beekdal door open doorzichten, dorpsstructuur van open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing;
- Binnen de scherp begrensde bosenheden de blokindeling van de boswachterijen of de grilliger padenloop van de stuifzandbossen;
- Een krans van esdorpen rondom het Dwingelderveld en langs de beekdalen met hun structuur van open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing en doorzichten naar het buitengebied;
- In het gebied rond Hooghalen een dichtheid aan prehistorische bewoningssporen en Grafmonumenten die deels corresponderen met een oude route die het zuidwesten met het midden van Drenthe verbond;
- Het herinneringscentrum Westerbork met de sporen van Kamp Westerbork en Schattenberg;
- De radiotelescopen van Dwingeloo en Hooghalen.

Het plangebied is reeds in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en huisvest op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf. Bovenstaande cultuurhistorische waarden en structuren zijn niet of nauwelijks waarneembaar binnen het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling doet hier tevens geen afbreuk aan.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich binnen beschermingsniveau 1 wat betreft archeologie. Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied binnen de zone 'beekdal', wat qua archeologie een gebied van provinciaal belang / kernkwaliteit is. Ter plaatse van het plangebied wordt de onderzoeksgrens voor archeologie overschreden, in paragraaf 10.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Aardkundige Waarde

Het plangebied kent op basis van de Omgevingsvisie de aardkundige waarde 'generiek'. In deze gebieden wil de Provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk omgevingsplan

en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Het plangebied is reeds in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en huisvest op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf. Aardkundige waarden die iets vertellen over de natuurlijke vorm van het land zijn niet of nauwelijks waarneembaar. De voorgenomen ontwikkeling doet hier tevens geen afbreuk aan.

Op basis van bovenstaande toetsing wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Drenthe.

5.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. In voorliggend geval is artikel 3.15 "Ruimte-voor-ruimte regeling" van belang. Hierna wordt het voornemen aan dit artikel getoetst. In de POV zijn eveneens regels omtrent archeologie (kernkwaliteiten / gebieden van provinciaal belang) opgenomen, zie hiervoor artikel 3.3 en Toelichting bijlage 1 'nota archeologie'. In paragraaf 10.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Artikel 3.15 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in Landelijk Gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:
 - a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - *Het aantal slooppeters bedraagt 2110 m². Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm voor het toevoegen van twee woningen.*

(...)

3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
- *De te slopen bebouwing in het plangebied was op 1 januari 2014 reeds aanwezig.*
 - b. in het omgevingsplan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
- *Niet van toepassing.*
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in leden 1 en 2 toont het omgevingsplan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
- *Niet van toepassing.*
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
- *Er is voor de woningen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze motivering.*
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in Natuurnetwerk Nederland of Beekdal en bergingsgebied, tenzij de oorspronkelijke bebouwing in die gebieden wordt verwijderd.
- *De bouw van de compensatiewoningen vindt niet plaats in NNN gebied, een Beekdal of een bergingsgebied.*

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening van Drenthe is.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Drenthe en is verankerd in de Omgevingsverordening Drenthe.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Midden-Drenthe

In de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (februari 2022, vervangt de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" uit 2012) geeft de gemeente antwoorden op diverse vragen: Hoe willen we dat onze gemeente er in de toekomst uitziet? Welke ontwikkelingen komen er op ons af en wat is er nodig om de komende jaren prettig te kunnen wonen, werken en recreëren? Daarvoor is de gemeente voor een groot deel afhankelijk van initiatieven. Om initiatieven samen voor elkaar te krijgen, is de uitnodiging zo open mogelijk met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing nodig. De gemeente wil dat ontwikkelingen elkaar bij voorkeur versterken en niet beperken. Bovendien is het belangrijk om het DNA van Midden-Drenthe te behouden: de identiteit van Midden-Drenthe en de kwaliteiten waar men trots op is. De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit. De gemeente kan initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken, door integraal te werken en vooral in samenwerking met inwoners, ondernemers, (semi) overheden, organisaties en overige belanghebbenden. Zij kiest er met deze omgevingsvisie voor om meer ruimte te bieden en niet alles vast te leggen. Dit doet de gemeente door ambities per thema en per deelgebied te benoemen, zonder precies aan te geven waar wat moet komen.

In Midden-Drenthe is de ruimte. Streven voor Midden-Drenthe in 2035 is dan ook ruimte:

- voor iedereen om mee te doen;
- om te wonen;
- voor duurzame innovatie;
- voor ontwikkeling;
- maken we samen.

De omgevingsvisie is een ruimtelijke visie met een link naar gezondheid en legt de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Duidelijk moet zijn wat de gemeente wil bereiken. Uit de brede participatie zijn 4 thema's naar voren gekomen die de samenleving belangrijk vindt en die de visie centraal stelt. Dat zijn landschap, leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid. Per thema wordt verwoord wat de kernambitie is en welke opgaven de gemeente ziet. Voor (ontwikkelingen in) de landbouw is het van belang dat wonen, natuur en recreatie in balans met landbouw en bedrijvigheid. De gemeente werkt aan de harmonie en investeert daarom in bedrijvigheid die echt bij de gemeente past. De economische focus is gericht op een sterk midden- en kleinbedrijf, een innovatieve duurzame agrarische sector, uitstekende zorg en aantrekkelijke recreatie.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Midden-Drenthe

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een ruimte- voor-ruimte project in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Ten behoeve van het voornemen wordt circa 2110 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bebouwing wordt niet langer voor agrarische doeleinden gebruikt waardoor het leeg staat. De Omgevingsvisie Midden-Drenthe stimuleert het transformeren van leegstaande agrarische bebouwing. Hiermee wordt bijdragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Tot slot draagt het voornemen bij op het gebied van duurzaamheid aangezien de nieuwe woningen gasloos wordt opgeleverd en worden voorzien van zonnepanelen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Midden-Drenthe.

5.3.2 Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027

In mei 2023 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe de Woonvisie 2023-2027 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente richting aan het wonen in Midden-Drenthe. Deze woonvisie bevat een visie tot 2030 en een concreet woon- en uitvoeringsprogramma voor de periode 2023-2027.

Het is een verdere uitwerking van de bestuurlijke visie en de omgevingsvisie en geeft richting aan het (nieuw)bouwprogramma voor de komende jaren.

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling (ontgroening/vergrijzing), woonwensen en migratiestromen bepalen onder meer hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. Uit het woningmarktonderzoek is de lokale woningbehoefte tot 2030 geraamd op 630 woningen. Dit is de basisopgave en gebaseerd op de trendmatige huishoudensgroei. Deze groei komt onder andere doordat er meer mensen naar de gemeente Midden-Drenthe verhuizen (migratie) en omdat huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden). Naast de basisopgave zijn er actuele ontwikkelingen die kunnen leiden tot een aanvullende woningbehoefte. Mogelijk kan er een aanvullende verstedelijkingsdruk vanuit Zwolle en Groningen komen, waarmee de aanvullende woningbehoefte kan oplopen met indicatief 450 tot 500 woningen extra tot 2040.

De totale woningbehoefte tot 2030 kent hiermee een bandbreedte tussen de 630 en 1720 woningen.

Naast de hierboven geschetste kwantitatieve woningbehoefte is deze de komende jaren vooral ook kwalitatief. In het woningmarktonderzoek is in beeld gebracht welk type woningen de komende jaren nodig zijn en voor wie. De komende tien jaar gaat het in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers. Uit de woonvisie blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen en geschikte/toegankelijke huurwoningen.

Toetsing aan de Woonvisie Midden-Drenthe

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling waarbij circa 2110 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast krijgt de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonfunctie. De nieuwe woningen dragen bij aan de kwantitatieve opgave van de gemeente Midden-Drenthe. De nieuwe woningen zijn met name bestemd voor jonge mensen die groter willen wonen en gezinnen. De grondgebonden woningen zijn passend aan de Asserweg aangezien hier voornamelijk vrijstaande woningen voorkomen. Middels de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een duurzame vervolgfunctie waarmee Hooghalen en omgeving vitaal en aantrekkelijk blijft en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Met de ontwikkeling wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan de doorstroming in de woningmarkt. Door vrijstaande woningen toe te voegen aan het woningaanbod komen woningen vrij die in gebruik kunnen worden genomen door anderen die wooncarrière willen maken. Hiermee ontstaat een langere verhuisketen. Bijvoorbeeld starterswoningen die vrij komen voor starters doordat jonge gezinnen naar een vrijstaande woning willen verhuizen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Midden-Drenthe.

5.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 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 een 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:

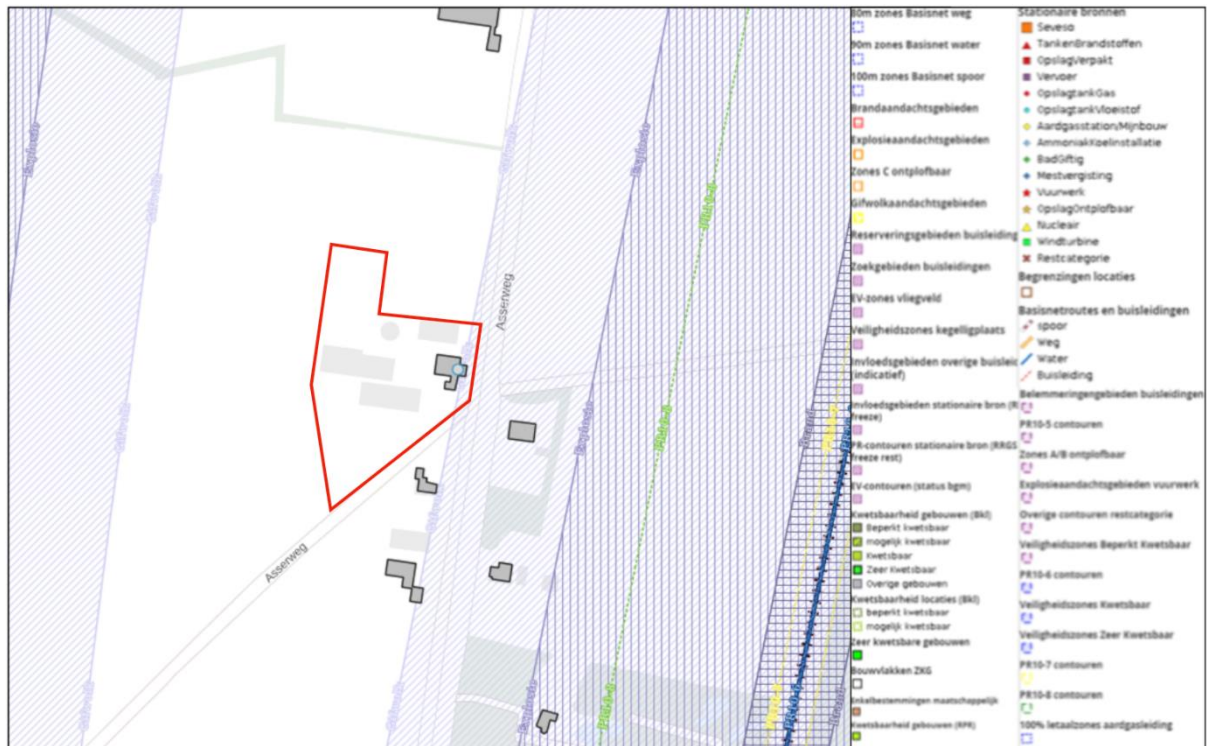
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen 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. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de kaart externe veiligheid (Atlas Leefomgeving) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 6.1 Uitsnede kaart externe veiligheid (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Zoals te zien op de uitsnede van het plangebied op de landelijke signaleringskaart externe veiligheid, valt het plangebied voor een klein deel binnen een risicocontour. Dit betreft een gifwolkaandachtsgebied die afkomstig is van de spoorlijn ten westen van het plangebied. Het aandachtsgebied ligt voor een klein deel binnen de bestaande bedrijfswoning. De te realiseren woningen vallen hier buiten. Gezien er feitelijk niets veranderd aan de woonsituatie binnen de bedrijfswoning, en deze woning slechts voor een klein deel binnen dit gebied ligt, worden extra maatregelen of een nadere beoordeling niet noodzakelijk geacht.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 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.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 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.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie Drenthe wil komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Het vormt tegelijk het regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

In het regionaal waterplan formuleert de provincie Drenthe de strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook geeft de provincie in dit plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen. Er wordt ingegaan op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van het regionaal waterplan.

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe

te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

7.1.4 Beleid Waterschap

Waterschap Hunze en Aa's heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Het *Waterbeheerprogramma 2022-2027* is een strategisch plan van waterschap Hunze en Aa's dat de doelen en maatregelen vastlegt voor veilig, schoon, en voldoende water in de regio. Het behandelt de uitdagingen van klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid en biodiversiteit. Het programma richt zich op waterveiligheid door dijken, waterberging, en ruimtelijke adaptatie, en zet ook in op ecologisch gezonde watersystemen. Het biedt oplossingen voor waterbeheer in zowel stedelijke als landelijke gebieden, en werkt samen met belanghebbenden om deze doelen te bereiken.

7.2 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.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De uitkomst van de watertoets is als bijlage 2 bij deze motivering gevoegd. Naar aanleiding van deze watertoets heeft het waterschap een wateradvies opgesteld. Hieronder wordt nader ingegaan op de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten.

Het advies van het waterschap Drents Overijsselse Delta luidt als volgt:

- **Verhard oppervlak:** Door de ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af, waardoor compenserende waterberging volgens de regels van Waterschap Hunze en Aa's niet nodig lijkt.
- **Oppervlaktewater:** Wijzigingen aan watergangen, zoals dempingen of aanleg van duikers, moeten worden gecompenseerd door nieuwe bergingsruimte. Dempingen mogen de af- en ontwatering van omliggende percelen niet belemmeren.

- **Opritten en duikers:** Bij aanpassingen aan opritten en het gebruik van duikers moet voldaan worden aan de Waterschapsverordening (afdeling 2.10).
- **Hemelwater en riolering:** Schoon hemelwater en vuil rioolwater moeten gescheiden blijven. Het hemelwater van de nieuwbouw moet worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar sloten, mits dit geen negatieve effecten veroorzaakt. Door een keileemlaag zijn infiltratiemogelijkheden waarschijnlijk beperkt, maar afvoer naar sloten lijkt haalbaar vanwege de afname in totale verharding.
- **Waterkwaliteit:** Het gebruik van uitloogbare materialen moet worden vermeden vanwege nabijheid van het stroomgebied van de Drentsche Aa.

Ter compensatie van de aan te leggen dam met duiker ten behoeve van de te realiseren in en uitrit, wordt voorgesteld de benodigde vierkante meters bergingsruimte te realiseren door een deel van de sloot langs de kavel te verbreden. Een andere mogelijkheid is een kom aan te leggen, die ook als deel van de tuin kan fungeren.

7.4 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De waterbelangen zijn voor dit plan voldoende gewogen. Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 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.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt 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 (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

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

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

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

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw 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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

Railverkeerslawaaï

Op een afstand van circa 300 meter ten oosten van het plangebied is de spoorweg Zwolle – Assen aanwezig.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van geluidshinder door railverkeerslawaaï, is door BJJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 3 van voorliggende onderbouwing.

Wegverkeerslawaaï

In het Bkl worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Het plangebied ligt aan de Asserweg, een gemeenteweg. Hiervoor geldt een standaardwaarde van 53 L_{den}. Ook is er een Rijksweg A28 in de nabijheid gelegen.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van geluidshinder door wegverkeerslawaaï, is door BJJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 3 van voorliggende onderbouwing.

Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste bevindingen van voorgenoemde onderzoeken:

Het geluid als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 65 dB L_{den}. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB L_{den} uit het Bkl.

Het geluid door de Rijksweg A28 bedraagt hoogstens 53 dB L_{den}. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB L_{den} uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB L_{den} uit het Bkl.

Het geluid door de spoorweg bedraagt hoogstens 55 dB L_{den}. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB L_{den} uit het Bkl.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 65 dB L_{den}. Er is een gevelwering van minimaal 65-33 = 32 dB benodigd om ter plaatse van de 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.

Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Industrielawaai

Geluidhinder afkomstig van gezoneerde industrieterreinen is niet aan de orde.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich nauwelijks bedrijven. Binnen een straal van 250 meter bevindt zich slechts één bedrijfsperceel. Hier mogen zich enkel bedrijven met uit de milieucategorie 1 en 2 vestigen. Aan de hand van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden beoordeeld of er voor wat betreft milieuzonering sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit geval wordt daarbij uitgegaan van een 'rustig buitengebied'. Hier geldt voor bedrijven met milieucategorie 2 een maximale richtafstand van 30 meter. De bestaande bedrijfswoning bevindt zich op circa 35 meter van het betreffende bedrijfsperceel. De te realiseren woningen liggen op een grotere afstand van dit perceel. Geconcludeerd wordt dat de woning geen hinder ondervindt van dit bedrijfsperceel, andersom wordt het bedrijf op dit perceel niet beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van het toevoegen van milieugevoelige objecten.

Warmtepompen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's voor woningen en woongebouwen. Eventueel bij de nieuwe woningen te installeren warmtepompen moeten voldoen aan de geluidnorm uit het Bbl. De installaties mogen niet meer dan 40 dB(A) op de erfgrans veroorzaken.

De gemeente Midden-Drenthe adviseert daarom om voorafgaand aan vergunningverlening een toets uit te (laten) voeren conform de rekentool geluid warmtepompen en airco's, om zo de juiste

installatie te bepalen waarbij aan de norm kan worden voldaan. Een afgewogen plaatsing, zo ver mogelijk van de erf grens, is van belang.

8.1.3 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande maatregelen m.b.t. het weg- en railverkeerslawaaï wordt met voorliggend wijzigingsbesluit in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid. Eventueel op te stellen warmtepompen dienen te voldoen aan het Bbl.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 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.

8.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is zowel een verkennend als nader bodemonderzoek uitgevoerd. De betreffende onderzoeksrapportage is als bijlage 4 toegevoegd aan voorliggende motivering.

Er is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Asserweg 5 te Hooghalen. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Verkendend bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdachte locatie op het voorkomen van een bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie deels te worden aangenomen en deels te worden verworpen. In mengmonster MM2 is een licht verhoogd gehalte aan PAK

aangetoond. Er zijn in de overige geanalyseerde mengmonsters geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In de puinlaag is zowel zintuiglijk als analytisch geen verhoogde concentratie aan asbest aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink, xylenen en naftaleen aangetoond.

Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond indicatief aan kwaliteitsklasse landbouw/ natuur. Conform de CROW400 zijn bij eventuele graafwerkzaamheden geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is, op verzoek van OD Drenthe, aanvullend onderzoek verricht.

Ter plaatse van de wasplaats (locatie K) zijn zintuiglijk en analytisch geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Ter plaatse van de voormalige werktuigenschuur/ dieselolietank met pomp (locatie G) zijn zintuiglijk en analytisch geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Ter plaatse van de bovengrondse HBO-tank met pomp (locatie H) is zintuiglijk en analytisch geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

In het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van druppelzone 1 (DZ1; locatie E) is een licht verhoogde concentratie aan asbest aangetoond. De gemeten concentratie ligt beneden het criterium voor aanvullende onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Aangezien geen asbest is aangetoond in de fractie < 0,5 mm is aanvullend SEM-onderzoek niet noodzakelijk.

In het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van druppelzone (DZ2; locatie H) is geen asbest aangetoond in de fijne fractie.

Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw/ bestemmingswijziging.

8.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Er wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect bodem sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 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 betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt 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 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? 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.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

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

8.4 Geur

8.4.1 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

8.4.2 Situatie plangebied

Met dit TAM-omgevingsplan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Hierdoor worden nieuwe geurgevoelige gebouwen gerealiseerd.

In de omgeving liggen enkele agrarische bedrijven die voor geurhinder kunnen zorgen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op 250 meter ten noorden van het plangebied (Asserweg 7). Op dit perceel worden koeien gehouden. Hiervoor geldt in dit geval in het buitengebied een vaste afstand van 50 op basis van artikel 22.101 van de Bruidsschat. De agrarische bedrijven liggen dus op voldoende afstand. Daarom wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van geurhinder. Omgekeerd gezien worden de agrarische bedrijven niet belemmerd door dit plan.

8.4.3 Conclusie

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

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

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. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan

100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorweg. het oog op het aspect trillingshinder kan worden voldaan aan de gewenste afstand van 250 meter. Er hoeven geen extra maatregelen worden genomen.

8.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' speelt geen rol voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

8.6 Gezondheid

8.6.1 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.

8.6.2 Situatie plangebied

Voorliggend voornemen ziet op de realisatie van twee compensatiewoningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen sprake van negatieve effecten uit en op de omgeving die betrekking hebben op de gezondheidssituatie in het gebied. Ook is er geen sprake van cumulatie van negatieve milieueffecten. Bovendien stopt de agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende milieubelasting, op deze locatie. Dit heeft een positief effect op de gezondheid in de omgeving.

8.7 Conclusie

Voorliggend wijzigingsbesluit houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de instructieregels uit paragraaf 5.1.4 van het Bkl.

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 plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Drentsche Aa-gebied', ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000 en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van direct significant negatieve effecten, zoals geluidshinder en lichthinder. Wel is in het kader van Natura 2000 de stikstofdepositie van belang. Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden in kaart te brengen, is door BJJZ nu een AERIUS berekening uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarom kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig bouwproject sprake zal zijn van significant negatieve effecten. 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)

Het plangebied ligt niet binnen, of in de directe nabijheid van het NNN. Gezien het NNN geen externe werking kent, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Bevindingen:

1. **Flora:** Geen schadelijke handelingen verwacht.
2. **Vleermuizen:** Mogelijke schadelijke handelingen verwacht. Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk.
3. **Zoogdieren:** Geen schadelijke handelingen verwacht.
4. **Vogels (steenuil en huismus):** Mogelijke schadelijke handelingen verwacht. Nader onderzoek naar steenuil en huismus is noodzakelijk.
5. **Overige soorten:** Geen schadelijke handelingen verwacht.

Zorgplicht:

De **zorgplicht** vanuit de Omgevingswet verplicht dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden nadelige gevolgen voor alle beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor de vleermuizen, steenuil en huismus. Bij overtreding kunnen maatregelen worden opgelegd om de schade te herstellen.

Vervolgstappen:

1. **Nader onderzoek** naar:
 - **Gebouwbewonende vleermuizen.**
 - **Steenuil en huismus.**
2. **Zorgplicht toepassen:** Handelingen moeten worden uitgevoerd met minimale impact op beschermde soorten en hun leefgebieden.
3. Uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen om verstoring van vogels te voorkomen.

Vleermuizen (opgenomen in bijlage 9 bij deze onderbouwing)

In het voorjaar en de zomer van 2025 is de planlocatie door middel van vijf inventarisaties onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van gebouwbewonende vleermuissoorten conform het geactualiseerde vleermuisprotocol (NGB, 2025) onder gunstige weersomstandigheden. Er zijn geen vast rust- en/of voortplantingsplaatsen waargenomen op de planlocatie. De mogelijkheid dat gebouwbewonende vleermuizen zullen worden verwond of gedood tijdens de werkzaamheden is daarmee uitgesloten. Verdere actie in de vorm van maatregelen of een vergunningsaanvraag wordt niet noodzakelijk geacht.

Steenuil (opgenomen in bijlage 8 bij deze onderbouwing)

De resultaten van verdiepend nader onderzoek naar het voorkomen van de steenuil in het plangebied geven geen aanleiding om aan te nemen dat deze soort gebruik maakt van de planlocatie. Er gaan geen vaste rust en/of voortplantingsplaatsen van steenuil verloren door of tijdens de geplande ingreep en er worden geen steenuilen gedood of verstoord door de geplande ingreep. Wel heeft het uitgevoerde nader onderzoek vastgesteld dat de planlocatie in gebruik is door een torenvalkman. Ondanks dat er geen veldbezoeken zijn uitgevoerd gedurende de daglichtperiode en daarom baltsgedrag niet is waargenomen schrijft SOVON-nestonderzoek in de periode begin maart tot in juli voor, op basis van de legpiek tussen half april tot half mei. Aangezien de drie bezoeken halverwege april en in maart hebben plaats gevonden kan redelijkerwijs worden vastgesteld dat ten tijde van het nader onderzoek de planlocatie niet in gebruik is als vaste voortplantingsplaats voor torenvalk. Echter, de opdrachtgever heeft in het kader van zorgvuldig handelen twee alternatieve nestlocaties aangebracht op het perceel. Daarnaast wordt het perceel natuurvriendelijk ingericht en is er al een kruidenstrook en houtwal in het westen aangebracht. Wanneer de sloop in het najaar wordt uitgevoerd in het kader van de zorgplicht zal dit dan ook geen wettelijke consequenties hebben in relatie tot de torenvalk. Een vergunning schadelijke handelingen flora en fauna activiteit wordt niet noodzakelijk geacht.

Huisumus (opgenomen in bijlage 7 bij deze onderbouwing)

het nader onderzoek huismus is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit Omgevingswet zijn. Bij het uitvoeren van de veldbezoeken is er geen nestindicatief gedrag vastgesteld. Er zijn geen waarnemingen gedaan van nest- en verblijfplaatsen.

9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op Asserweg 5, onder de voorwaarde dat de zorgplicht wordt nageleefd.

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.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in 2007 en de Erfgoedwet in 2016 is de gemeente verantwoordelijk voor het meewegen van het archeologisch belang in de ruimtelijke besluitvorming. Tot 1 januari 2024 was de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden in de fysieke leefomgeving geregeld via de Erfgoedwet, en via wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwen (Wro, Woningwet, Ontgrondingenwet, Waterwet, Wabo, etc.). Sinds 2024 zijn alle wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving vervangen door de Omgevingswet.

De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Voor archeologie gaat het om het aanwijzen en beschermen van rijksmonumenten, het bijhouden van een monumentenregister en het in stand houden van een centraal archeologisch informatiesysteem. Ook bevat de wet regels rondom het opgravingsverbod en de certificering van archeologische bedrijven, eigendom en deponering van vondsten, en een meldplicht voor toevalsvondsten. Verder geeft de wet gemeenten en provincies de mogelijkheid om een Erfgoedverordening vast te stellen (vervalt op 01-01-2032).

De Omgevingswet regelt de omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving. Het gaat om zaken als de Omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of het opnemen van regels over de bescherming van en omgang met cultureel erfgoed in Omgevingsplannen.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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.

De gemeente Midden-Drenthe heeft de archeologische verwachtingswaarden in haar grondgebied in kaart gebracht door middel van het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. De onderzoeksgrenzen worden overschreden. Nadere toetsing is derhalve noodzakelijk.

Sloop wordt gezien als grondroering want bij het verwijderen van funderingen en dergelijke wordt de bodem altijd net iets dieper en breder geroerd en is de kans groot dat daardoor nog ongeroerde bodem wordt verstoord. Sloopwerkzaamheden onder maaiveld vallen daarmee onder de aanlegvergunning ('werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'; art 38.4). Hiervoor geldt ook een vrijstellingsgrens van 1000 m² en 30 cm. En - wat vaak wordt vergeten - t.a.v de herinrichting van het terrein moet ook rekening gehouden worden met bodemverstoring door aan te leggen k&l, aanplant bomen en diepwortelende struiken etc. Al met al zal door de voorgenomen sloop en nieuwbouw de vrijstellingsgrens wel overschreden worden.

Er is echter inmiddels (blijkens de landelijke database Archis 3) in september 2024 al een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (door Laagland Archeologie) met betrekking tot het plangebied. Daaruit blijkt dat de bodemopbouw verstoord is en er geen intacte archeologische resten meer te verwachten zijn.

Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

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. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. 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.

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de in dit wijzigingsbesluit besloten ontwikkeling.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

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 plan/ programma 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

De in het voorliggende TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van twee compensatiewoningen. Gelet op de locatie en op de aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat hier geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Verder is in dit hoofdstuk, voor zover in dit kader relevant, reeds aangetoond dat het voornemen niet gepaard gaat met negatieve milieueffecten.

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. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer 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.

In voorliggend geval is een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens deze avond werden omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en was er gelegenheid om vragen te stellen.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

13.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

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

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels ten aanzien van activiteiten;
- Overgangsrecht.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan

in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Asserweg 5, Hooghalen en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22L]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. Dit hoofdstuk is 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 is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22L] van het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22L]' 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 '[22L.]' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 1 van de inleidende regels:

Artikel 1 (Toepassingsbereik)

1.1 Omgevingsplan Midden-Drenthe

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Midden-Drenthe in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Midden-Drenthe [een hoofdstuk 22L] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22L] van het omgevingsplan Midden-Drenthe. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22L.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22L.]' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van 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 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Hooghalen, Asserweg 5, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1731.TAMAsserweg5HH zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

14.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 5 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het

omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan is onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe, waardoor de slotbepaling in hoofdstuk 23 van overeenkomstige toepassing is op dit deel van het omgevingsplan.

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden – 1 (Artikel 5)

De gronden buiten de nieuwe erven hebben de functie 'Agrarisch met waarden – 1'. Deze grond is bedoeld voor cultuurgrond. Op de gronden met deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de compensatiewoning hebben de functie 'Wonen'. Het aantal woningen binnen deze functie bedraagt ten hoogste twee en deze mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze functie is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen van de landschapsmaatregelen en uitvoering van de sloop.

Wonen – Voormalige boerderijen (Artikel 7)

De gronden ter plaatse van de voormalige (bestaande) bedrijfswoning hebben de functie 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Het aantal woningen binnen deze functie bedraagt ten hoogste één. De bouwregels voor de kenmerkende karakteristieke voormalige boerderijen wordt hierbij van toepassing op de te behouden bedrijfswoning. Binnen deze functie is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van de sloop.

Vrijwaringszone - radiotelescoop (Artikel 8)

Voorzover bouwwerken, andere werken en activiteiten, die zijn toegestaan op grond van de vigerende bestemmingsregels en die mogelijk storing voor de Westerbork Synthese Radiotelescoop met bijbehorende instrumenten kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven zonering van de radiotelescoop, zal met het oog op de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen, vooraf overleg worden gepleegd met, dan wel advies gevraagd worden aan de Stichting ASTRON teneinde een beeld te krijgen van die mogelijke storing. Burgemeester en wethouders nemen aan de hand van dat beeld of advies een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning, dan wel toestemming inzake dat bouwwerk, ander werk en/of activiteit, zodat er sprake blijft van een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de waarnemingsinstrumenten.

Overige zone - Voorwaardelijk verplichting (Artikel 9)

Tot strijdig gebruik wordt ter plaatse van 'overige zone - voorwaardelijk verplichting' in elk geval gerekend de bouw/en het in gebruik nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk verplichting' zonder de afgeronde sloop van de gebouwen conform het sloopoverzicht uit het Landschappelijk inpassingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 4 VERKENNEND- EN NADER BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 5 AERIUS BEREKENING

BIJLAGE 6 ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7 ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK HUISMUS

BIJLAGE 8 ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK STEENUIL

BIJLAGE 9 ECOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK VLEERMUIZEN