

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b
Oranjekanaal N.Z. 22 te Zwiggelte**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.542
Juli 2025

Motivering

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Omgevingsplan Midden - Drenthe.....	8
1.3 Leeswijzer.....	11
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	12
2.1 Huidige situatie	12
2.2 Landschappelijke inpassing.....	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING	15
3.1 Rijk.....	15
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
3.1.2 <i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	16
3.2 Provincie	19
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	19
3.3 Gemeente	24
3.3.1 <i>Woonvisie 2023 - 2027</i>	24
3.3.2 <i>Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe</i>	24
3.4 Conclusie beleid	25
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	27
4.1 M.e.r- beoordeling	27
4.1.1 <i>Wettelijk kader</i>	27
4.1.2 <i>Toetsing</i>	27
4.1.3 <i>Conclusie</i>	27
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	27
4.2.1 <i>Wettelijk kader</i>	27
4.2.2 <i>Toetsing</i>	28
4.2.3 <i>Conclusie</i>	28
4.3 Beschermingszones radioastronomie	28
4.3.1 <i>Wettelijk kader</i>	28
4.3.2 <i>Toetsing</i>	29
4.3.3 <i>Conclusie</i>	30
4.4 Duurzaamheid	30
4.4.1 <i>Wettelijk kader</i>	30
4.4.2 <i>Toetsing</i>	31
4.4.3 <i>Conclusie</i>	31
4.5 Gezondheid	31
4.5.1 <i>Wettelijk kader</i>	31
4.5.2 <i>Toetsing</i>	31
4.5.3 <i>Conclusie</i>	32
4.6 Verkeer en parkeren.....	32
4.6.1 <i>Wettelijk kader</i>	32
4.6.2 <i>Toetsing</i>	32
4.6.3 <i>Conclusie</i>	32
4.7 Natuur	33
4.7.1 <i>Wettelijk kader</i>	33
4.7.2 <i>Toetsing</i>	34
4.7.3 <i>Conclusie</i>	36
4.8 Luchtkwaliteit	36
4.8.1 <i>Wettelijk kader</i>	36

4.8.2	Toetsing	37
4.8.3	Conclusie	37
4.9	Geluid	37
4.9.1	Wettelijk kader	37
4.9.2	Toetsing	38
4.9.3	Conclusie	39
4.10	Geur	39
4.10.1	Wettelijk kader	39
4.10.2	Toetsing	40
4.10.3	Conclusie	41
4.11	Omgevingsveiligheid	41
4.11.1	Wettelijk kader	41
4.11.2	Toetsing	42
4.11.3	Inrichting en ontwikkeling	43
4.11.4	Conclusie	44
4.12	Trilling	44
4.12.1	Wettelijk kader	44
4.12.2	Toetsing	44
4.12.3	Conclusie	44
4.13	Welstand	44
4.13.1	Wettelijk kader	44
4.13.2	Toetsing	45
4.13.3	Conclusie	45
4.14	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	45
4.14.1	Wettelijk kader	45
4.14.2	Toetsing	45
4.14.3	Conclusie	47
4.15	Bodem	47
4.15.1	Wettelijk kader	47
4.15.2	Toetsing	48
4.15.3	Conclusie	49
4.16	Water	50
4.16.1	Wettelijk kader	50
4.16.2	Toetsing	50
4.16.3	Conclusie	53
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	54
5.1	Wijziging omgevingsplan	54
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	54
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	54
5.1.3	Werkingsgebied	54
5.1.4	Overzicht wijzigingen	55
5.2	Artikelsgewijze toelichting	55
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
6.1	Wettelijke kaders	57
6.2	Toetsing	57
7	HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	58
7.1	Verkennen initiatief	58
7.2	Intake- en omgevingstafel	58
7.3	Participatie	58
7.4	Ontwerp TAM Omgevingsplan	58

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-Omgevingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend TAM-Omgevingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel Oranjekanaal NZ 22 te Zwiggelte. Onderstaand is het perceel Oranjekanaal NZ 22 te Zwiggelte zichtbaar gemaakt vanuit de lucht en vanaf 'straatniveau'.

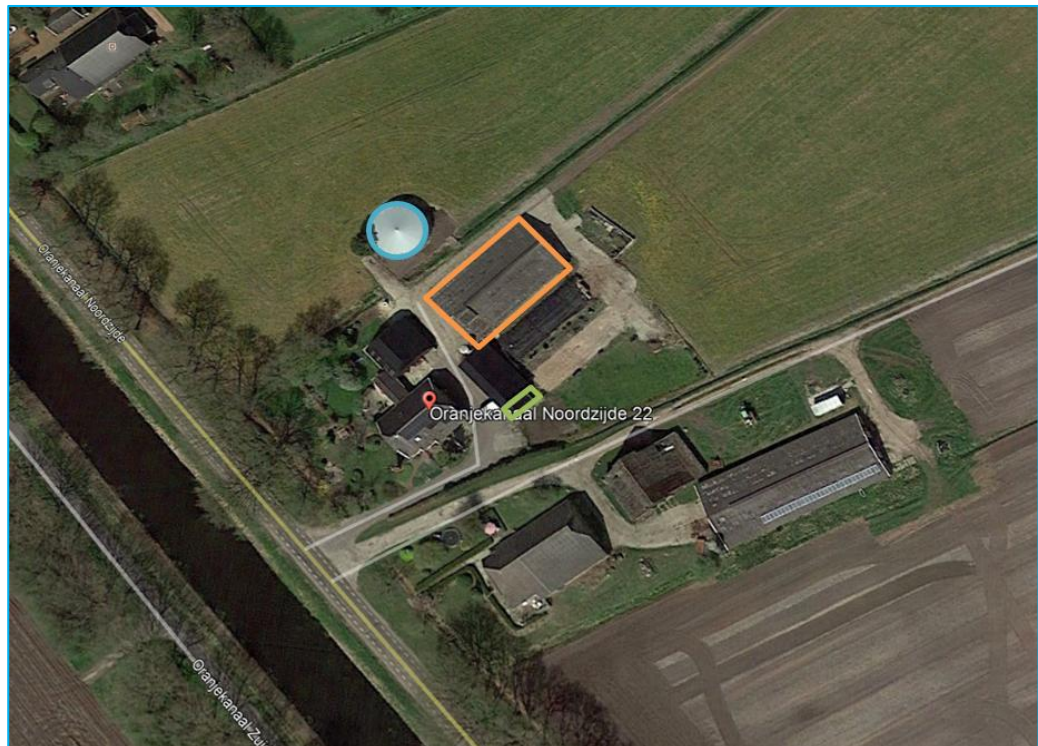


De initiatiefnemer, zelf woonachtig aan de Oranjekanaal NZ 22 te Zwiggelte, wenst gebruik te willen maken van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het perceel en de op het perceel aanwezige opstallen zijn in eigendom van de initiatiefnemer en zijn nog voorzien van het bestemmingsvlak "Agrarisch met waarden – 1" met een bijbehorend agrarisch bouwvlak.

Het betreft een voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf. Op het perceel staan meerdere agrarische bedrijfsgebouwen en een mestsilo. In totaal is er voor ongeveer 790 m² aan voormalige en te slopen agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (mestbassin is circa 180 m², de loods in het oranje kader circa 580 m² en een schuur in het groene kader is circa 30 m²).

Onderstaand een weergave van het perceel vanuit de lucht en de te slopen gebouwen die hiervoor zijn genoemd.



De aanvrager heeft zoals aangegeven het voornemen om gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling. In het kader hiervan zullen op zijn terrein een voormalige ligboxenstal, kapschuur en mestsilo worden afgebroken. Elders op het terrein zal een compensatiewoning worden gebouwd.

Op de hierna volgende figuur is de beoogde nieuwe invulling van het plangebied weergegeven. Er zijn voor de te bouwen compensatiewoning nog geen bouwtekeningen beschikbaar.

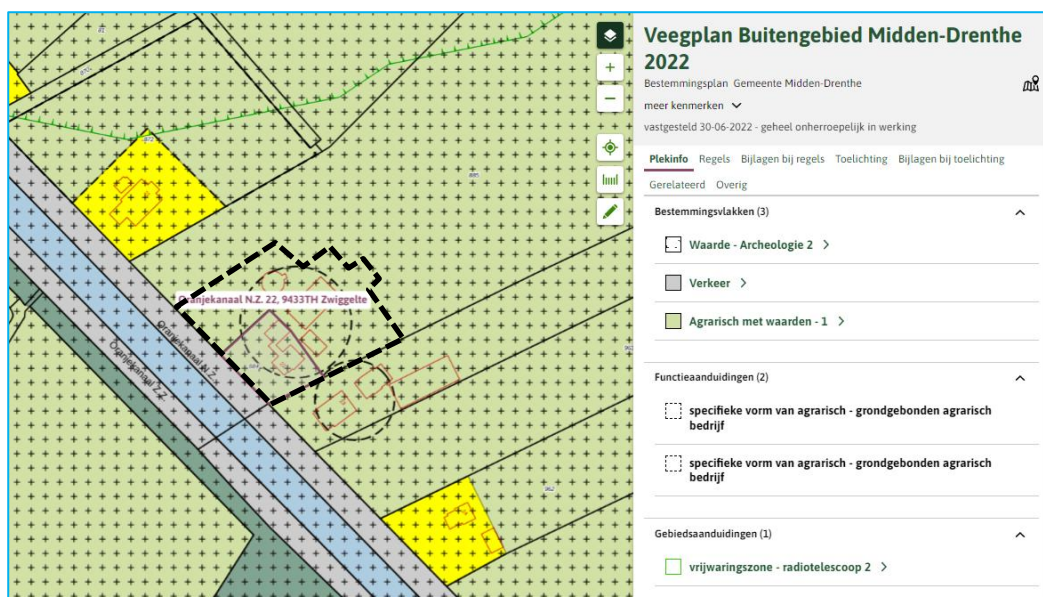


1.2 Omgevingsplan Midden - Drenthe

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Oranjekanaal NZ 22 te Zwiggelte' ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Midden – Drenthe.

In dit Omgevingsplan Midden - Drenthe is momenteel alleen nog maar een artikel 1.1 met begripsbepalingen opgenomen, een hoofdstuk 2 met een verbod op de bouw van een hypersale datacentrum en een hoofdstuk 22 (de Bruidsschat met Rijksregels).

Als tijdelijk onderdeel van dit Omgevingsplan geldt daarom nog het planologisch kader vanuit het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Midden – Drenthe 2022' zoals deze is vastgesteld op 30 juni 2022.



Hierin zijn de gronden nog 'bestemd' als 'Agrarisch met waarden - 1' met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf'. Tevens

geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radiotelescoop'.

Op basis van het nog geldende planologisch kader is binnen de bestemming Agrarisch met waarden – 1 in artikel 4.9 onder j een wijzigingsbevoegdheid uit de Wro opgenomen die, door middel van toepassing van Ruimte voor Ruimte, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning mogelijk kan maken. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt in het geldende bestemmingsplan opgenomen:

j. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling) ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m² bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m² bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische gebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;
5. een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m²;
7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;
8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g i wordt toegepast;

Met de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet kan geen gebruik meer worden gemaakt van 'oude' wijzigingsbevoegdheden. Onder de Omgevingswet zijn de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht wel onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen echter op basis van de Omgevingswet geen wijzigingsplan of uitwerkingsplan meer vaststellen. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing en is vaststelling nog wel mogelijk. Dat is hier niet aan de orde.

In hoofdstuk 3 onder het gemeentelijk beleid is, als onderdeel van de motivering, wel nader ingegaan op de criteria van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom er aan voldaan kan worden. Om het plan ten tijde van de Omgevingswet mogelijk te maken wordt het tijdelijk Omgevingsplan herzien, in dit geval met een TAM-Omgevingsplan.

Op onderstaande figuur is de ligging van het projectgebied weergegeven binnen het oranje kader voor dit TAM-Omgevingsplan.



Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oranjekanaal NZ 22 Zwiggelte' heeft als doel de voorziene situatie vast te leggen in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader en dient aantoonbaar te maken dat het beoogde plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oranjekanaal NZ 22 Zwiggelte is opgesteld om het gewenste bouwplan in het kader van de regeling Ruimte – voor Ruimte mogelijk te maken en de agrarische functie om te vormen naar die van het Wonen.

1.3

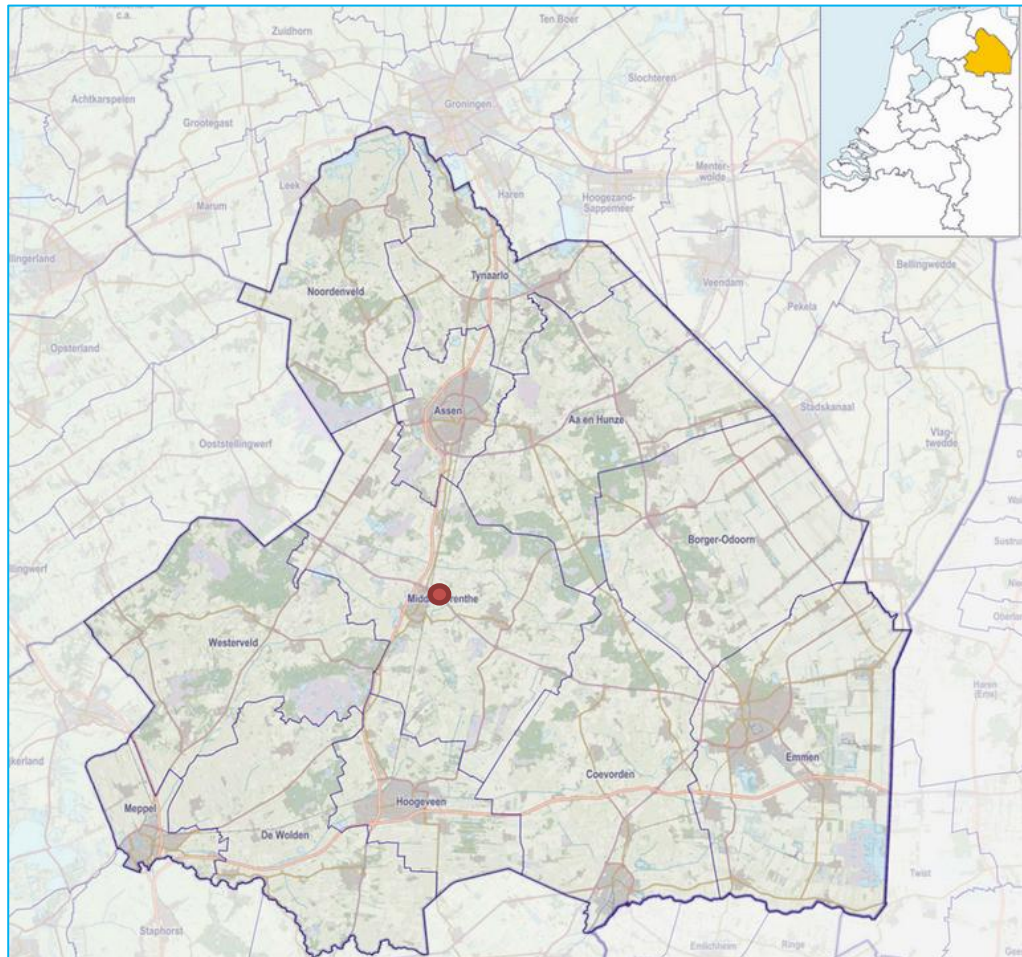
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgenomen planontwikkeling. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en die daarbij zijn uitgewerkt van rijksniveau naar provinciaal niveau tot op gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. In hoofdstuk 5 staat de juridische vormgeving van het plan centraal. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid waarna in hoofdstuk 7 tenslotte nog wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie rondom de planvorming.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe. Onderstaand een weergave van de ligging van Zwiggelte vanuit een hoger perspectief.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Hooghalen in één oogopslag.

Ligging plangebied ten opzichte van Zwiggelte

Onderstaand is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Zwiggelte weergegeven binnen de rode cirkel.



Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Ten aanzien van de te bouwen woning zal aansluiting worden gevonden bij de algemene bouwregels zoals die gelden voor de bestemming Wonen op basis van het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022.

2.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de erfinrichting van het plan is wel al een erfinrichtingsplan opgesteld. Door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' is deze ook gekoppeld aan de regels van voorliggend TAM-Omgevingsplan en daarmee is de uitvoering ervan geborgd. Hierna volgt een weergave van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan.



- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Bestaande eiken structuur |
| 2 | Bestaande sloot |
| 3 | Bestaande beuken haag |
| 4 | Nieuw aan te planten struweel |
| 5 | Verharding |

3 Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen.

3.1 Rijk

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid,

verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Bij dit plan gaat een zo duurzaam en energieneutrale woning worden gebouwd als compensatiewoning voor de af te breken voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hemelwater wordt op eigen terrein afgevoerd of naar omringende 'wijk' om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. En er wordt zorggedragen voor het bouwen van een woning die aansluit bij de woonbehoefte van de initiatiefnemer. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2

Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

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

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

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

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

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van

dit Omgevingsplan zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

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

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

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

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

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig en daarom niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op het TAM-omgevingsplan. Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 (geactualiseerd d.d. 28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Toetsing

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling 'Ruimte voor ruimte' en 'Wonen'.

Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 3.15 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

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;
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3.000 m² en ten minste 4.000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5.000 m² voor 5 compensatiewoningen.
 - c. In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6.000 m² wordt gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een omgevingsplan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2.000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².
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;
 - 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;
 - 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;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - 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.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Daarvan is hier sprake zodat gebruik kan worden gemaakt van de regeling. Hierna wordt nader ingegaan op de bij de regeling behorende voorwaarden in relatie tot voorliggend plan.

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.*

Het gebied is niet aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' maar als Landelijk gebied. De regeling kan formeel gezien worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling. Onderstaand is zichtbaar dat het gebied niet is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



2. *De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:*
 - a. *toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;*

Vanuit onderstaande luchtfoto uit 2005 blijkt al dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

- b. *de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;*

Er wordt voor minstens 750 m² gesloopt. Er wordt concreet voor 790 m² gesloopt. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. *een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;*

Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

- d. *in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;*

Hier wordt geen gebruik van gemaakt omdat op de slooplocatie zelf voldoende aan slopmeters aanwezig zijn.

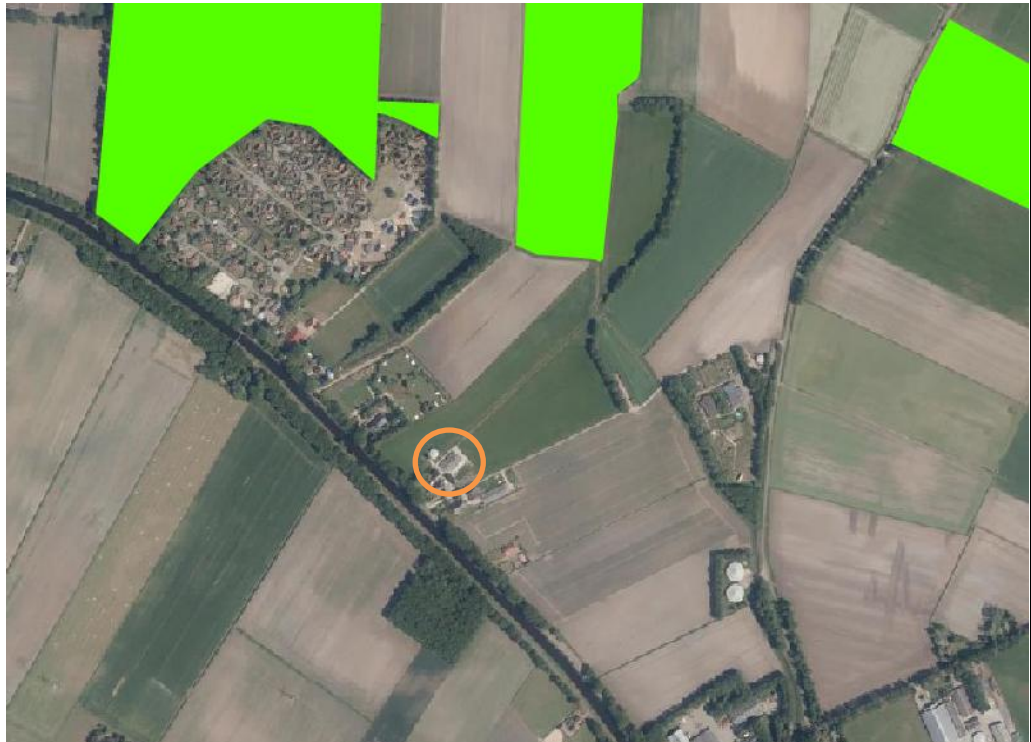
- e. *randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;*

In de bestaande situatie is het perceel al nagenoeg volledig landschappelijk ingepast. In de nieuwe situatie blijft deze bestaande inpassing bestaan. Ten aanzien van de compensatiewoning gelden de criteria vanuit de welstandsnota, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon.

- f. *de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke*

agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt en ook niet in een beekdal/bergingsgebied.



Weergave NNN gebieden in het groen



Weergave beekdal – plangebied niet in beekdal

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonvisie 2023 - 2027

Woningen toevoegen op andere manieren

De gemeente verwacht de komende jaren meer vrijkomende agrarische bebouwing te kunnen transformeren. De huidige 'Ruimte voor Ruimte' regeling maakt het mogelijk dat een compensatiewoning gerealiseerd kan worden op de plek van gesloopte vrijgekomen agrarische bebouwing. Soms is het beter dat deze woningen op een andere plek terug komen. We gaan als gemeente beleid ontwikkelen over het vraagstuk Ruimte-voor-Ruimte woningen. We onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden tot het aanwijzen van bebouwingsconcentraties waarbinnen Ruimte voor Ruimte ook mogelijk is. Ook betrekken we hierbij de ruimere mogelijkheden die de provincie gaat bieden in de Provinciale Omgevingsverordening.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Het Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 kent een wijzigingsbevoegdheid. Het beoogde project voldoet aan de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte-regeling, welke is bedoeld om het buitengebied landschappelijk fraaier te maken door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing.

De wijzigingsbevoegdheid is als volgt in het geldende bestemmingsplan opgenomen:

i. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling)

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;

Hier wordt aan voldaan, de regels van de Wonen en Wonen – Voormalige boerderijen van de artikelen 28 en 34 zijn als basis gebruikt voor het opstellen van de regels van dit TAM-Omgevingsplan

2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

Hier wordt aan voldaan, deze is verwijderd.

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Vanuit hoofdstuk 4 is voldoende duidelijk geworden dat er geen omringende bedrijvigheid in haar ontwikkelingsmogelijkheid wordt belemmerd.

4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m² bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m² bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische gebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;

Er gaat één woning worden gebouwd, daar is voldoende sloopbebouwing voor aanwezig;

5. een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
salderen is niet nodig

6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m²;

Het samenvoegen van sloopmeters is niet nodig

7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;

Het plangebied bevindt zich niet binnen het NNN

8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;

Er is sprake van een gedegen landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan die door middel van een voorwaardelijke verplichting ook qua uitvoering geborgd is;

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

Geluidhinder is niet te verwachten, de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;

10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Vanuit hoofdstuk 4 is voldoende duidelijk geworden dat er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de genoemde aspecten.

11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder i wordt toegepast;

Er wordt voldaan aan de gemeente criteria voor het toepassen van ruimte voor ruimte.

3.4

Conclusie beleid

De conclusie van de in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oranjekanaal NZ 22 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het projectgebied. Hierdoor is het TAM-omgevingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het

rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende TAM-omgevingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat de ruimte voor ruimte toepassing op deze locatie passend is.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.- beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2 Toetsing

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals hierboven omschreven.

Ook is verder op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu' van deze toelichting voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. De locatie is nog steeds bebouwd en voorzien van de leegstaande bebouwing. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.3 Conclusie

Er is geen m.e.r. nodig voor het gewenste bouwvoornemen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke

ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

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

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

4.2.2 Toetsing

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van netto gezien 1 extra woning en is daarmee niet ladderplichtig.

4.2.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van invloed op het gewenste bouwvoornemen.

4.3 Beschermingszones radioastronomie

4.3.1 Wettelijk kader

Rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk 21 nationale belangen geformuleerd (zie ook 3.1.1). Dit zijn belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau ontstijgen en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. Eén van die belangen is het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Voor dit vestigingsklimaat is de radioastronomie van belang. De NOVI geeft hierover aan: "Nederland wil in verschillende vakgebieden (onder andere radioastronomie) tot de wereldtop blijven behoren. De opgave in deze is om essentiële grootschalige wetenschappelijke infrastructuur, die voor haar functioneren afhankelijk is van een storingsvrije omgeving, te beschermen door een storingsvrije omgeving te waarborgen." Het Rijk ziet erop toe dat de kwaliteit van deze infrastructuur binnen de leefomgeving gewaarborgd blijft.

Provincie

De provincie wil garanderen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen en dat verstoring van activiteiten die daarmee samenhangen wordt voorkomen. Om dat te bewerkstelligen, liggen er beschermingszones rondom de LOFAR-radiotelescoop, waar beperkingen gelden inzake de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter voorkoming van elektromagnetische straling. Een kernbegrip hierbij is het begrip 'verstoring'. Elektrische en elektronische apparatuur zendt, onbedoeld, radiogolven uit en kan de systemen van het Nederlands Instituut voor Radio Astronomie (ASTRON) storen. Deze soort storing valt in de categorie Elektromagnetische Compatibiliteit (EMC). Ook al voldoet de apparatuur aan de geldende EMC emissie normen, toch kunnen ze zwakke signalen uit het heelal storen.

Echter, voor dit soort zwakke signalen heeft LOFAR nu juist zijn grote gevoeligheid gekregen. Deze zeer zwakke signalen uit het heelal worden dan als het ware overstemd door de, op aarde geaccepteerde, signalen. Vanwege genoemd effect is er een veilige minimumafstand nodig radiogolven uitzendende apparatuur en LOFAR. De mate van verstoring is dus gekoppeld aan elektromagnetische straling van een bron. Er is sprake van twee zones met elk een verschillend beschermingsniveau.

Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

Voor een ruimtelijk plan dat binnen zone I en II van de LOFAR-radiotelescoop ligt, is een advies van ASTRON nodig. Uit de Provinciale omgevingsverordening Drenthe volgt dat dit ook geldt voor een ruimtelijk plan die voorziet in ontwikkelingen binnen een straal van twee kilometer rondom een LOFAR-buitenstation. De locaties van deze buitenstations en de bijbehorende beschermingszones zijn aangegeven op de website van ASTRON.

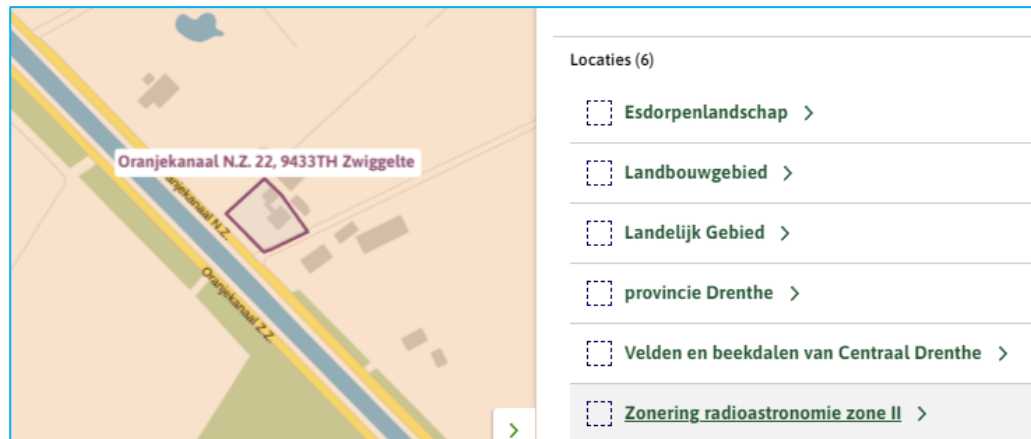
ASTRON

ASTRON heeft op haar website tevens kaarten gepubliceerd met normen voor elektromagnetische straling (EMC). Deze zijn relevant voor windparken, zonneparken en kleine windmolens. Er wordt uitgegaan van groene, gele en rode zones. In de rode zones (Elektrische veldsterkte (flux) < 20 dB μ V/m) moeten initiatiefnemers extra maatregelen treffen. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met zonneparken in rode zones en is een radiostille windturbine ontwikkeld. Van kleine windmolens is bekend dat de meeste types in de rode zones kunnen worden geplaatst. In gele zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dB μ V/m) zijn de maatregelen vaak beperkt. De meeste zonneparken kunnen aan de hier geldende norm voldoen. Voor een windturbine gaat het met name om het toepassen van een radiostille lamp voor de luchtvaartverlichting en eventueel extra afscherming van de sensoren in de nacellen. Van de kleine windmolens voldoen alle types reeds aan de gele norm en een enkele ook aan de rode norm. In de groene zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dB μ V/m) zijn meestal geen of zeer beperkte maatregelen nodig. In alle gevallen geldt dat voor windparken, zonneparken en kleine windmolens een advies van ASTRON nodig is en dat het omgevingsplan moet voorzien in een beschermende regeling.

4.3.2

Toetsing

Ter plaatse is sprake van een beschermingszone zone II ten behoeve van de radioastronomie.



Artikel 3.27 Radioastronomie

Met het oog op het voorkomen van elektromagnetische straling die een storend effect heeft op de waarnemingen van radiotelescopie, voorziet een omgevingsplan binnen 'Zonering radioastronomie zone II' alleen in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten nadat advies is ingewonnen bij het Nederlands Instituut voor Radio Astronomie en voor zover in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het provinciaal belang bij het ontwikkelen van radioastronomie. Het plan zal daarom worden voorgelegd aan de Astron.

4.3.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect radioastronomie. Astron kan instemmen met het plan.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

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

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.4.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Het bouwplan voldoet aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat de woning zo energieneutraal zal worden gebouwd, zal het gebouw zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt.

Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

4.4.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect duurzaamheid.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Wettelijk kader

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

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

4.5.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de (directe) nabijheid.

Verder zijn er ook verder in Zwiggelte en omgeving voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid.

4.5.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect gezondheid.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Wettelijk kader

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

4.6.2 Toetsing

Om de parkeerbehoefte te bepalen geldt dat er getoetst moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 744. Op basis van die toets zijn er voor 1 vrijstaande woning (segment koop) in het buitengebied 2,10 – 3 parkeerplaatsen nodig.

Parkeervraagcalculator

Mijn parkeervraagberekeningen

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
1	woningen	koop, vrijstaand

Algemeen

	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren	elektrisch laden	verkeersgeneratie
koop, vrijstaand	2,10	0,30	2,40	0,11	8,20
Parkeervraag totaal	2,10	0,30	2,40	0,11	8,20

Maatgevend moment

werkdagnacht	2,10				
--------------	------	--	--	--	--

Let op!

- koop, vrijstaand
Let op: In het geval bezoekersparkeren een rol speelt in de berekening, houd dan in ieder geval het aantal parkeerplaatsen of meer parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Het aandeel bezoekers voor de woonfuncties is separaat in de tabel weergegeven.

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in het parkeren te voldoen.

4.6.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect parkeren.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

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

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

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

Stikstof

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

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren.

Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

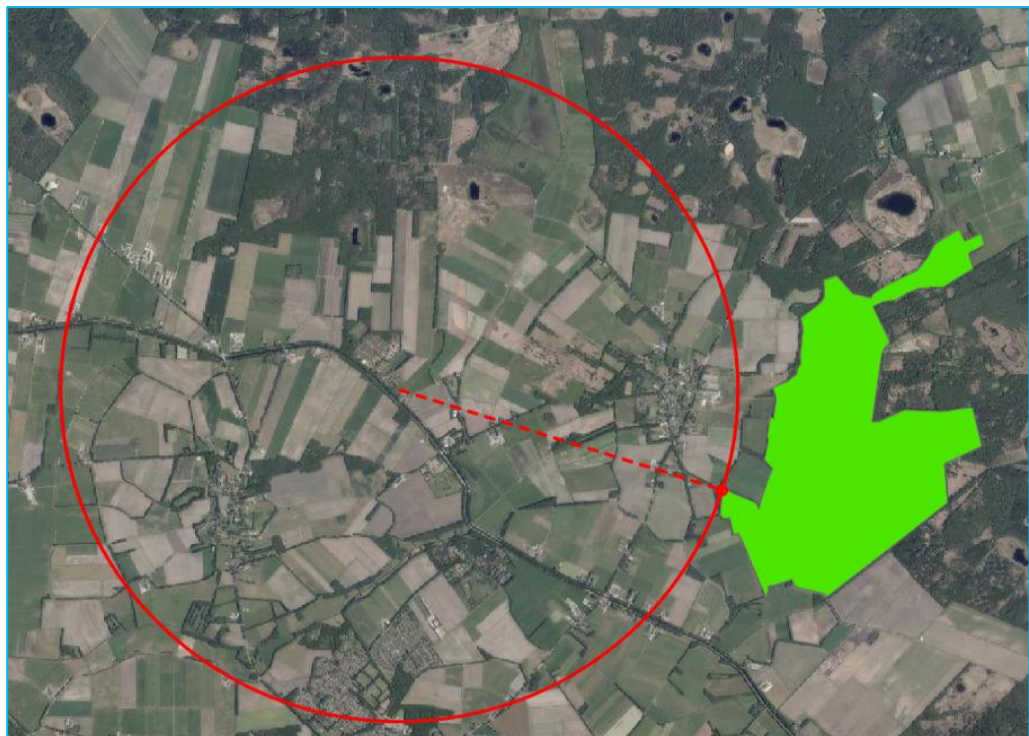
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Op circa 3 kilometer afstand is het Natura 2000-gebied (Elperstroomgebied) gelegen. Deze afstand is dermate groot en de omvang van het plan dermate gering dat er geen sprake is van effecten op dit gebied. Ook niet vanuit stikstof (zie hierna).



Het projectgebied ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN omdat vanuit het NNN geen externe werking uitgaat.



4.7.2.2 *Stikstof*

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een AERIUS-berekening plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat zowel in de sloop-, aanleg- als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

4.7.2.3 *Soortenbescherming*

Omdat het project voorziet in de sloop van aanwezige bebouwing gevolgd door de realisatie van nieuwbouw is het uitvoeren van een ecologisch quickscan noodzakelijk geacht. Deze quickscan is uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten. De resultaten van de quickscan Wnb zijn als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;
- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;
- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;

- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN en op 3 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwe omgeving met streekeigen bosplantsoen in;
- Richt de nieuw te bouwen woning in op een natuurinclusieve wijze. D.w.z. integreer inbouwkasten voor vleermuizen en huismussen of plaats opbouwkasten aan de buitenzijde.

4.7.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Natuur.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 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, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Midden Drenthe is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.2

Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is 'slechts' sprake van het realiseren van 1 extra woning. Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenenende-mate. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

4.8.3

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Luchtkwaliteit.

4.9

Geluid

4.9.1

Wettelijk kader

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

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

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

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

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

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Wegverkeerslawaaï

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De planlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van het Oranjekanaal Noordzijde. Deze weg behoort tot de bronsoort 'gemeentewegen'. Uit de resultaten blijkt de geluidbelasting als gevolg van deze bronsoort op de te realiseren woning ten hoogste 49 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de 'standaardwaarde' van 53 dB Lden uit het Bkl en kan worden gesteld dat de geluidbelasting aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. Er zijn met betrekking tot wegverkeerslawaaï dan ook geen belemmeringen geconstateerd de compensatiewoning te realiseren.

4.9.2.2 Kampeerterrein

Aan de noordkant bevindt zich een minicamping. Een minicamping hoeft, mede vanuit zijn kleinschaligheid, niet te worden gelijkgesteld met verblijfsrecreatie als bedoeld in de VNG-brochure. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat het kleinschalig kamperen gelet op de systematiek van het Veegplan Buitengebied Midden Drenthe 2022 ondergeschikt is aan het/een agrarische bedrijf en voorts gelet op het aantal toegestane standplaatsen en de toegestane openingsduur van beperkte omvang is. Deze zal niet leiden tot (geluid)hinder.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.10 Geur

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;

- detailhandel;
- horeca.

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

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

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

4.10.2

Toetsing

De nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geurgevoelig gebouw. Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen en aan de zuidkant is nog een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Het agrarisch bedrijf is een akkerbouwbedrijf. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 30 meter en zodoende wordt dat bedrijf niet in haar mogelijkheden belemmerd. Verder bevindt zich aan de oostkant op het perceel Oranjekanaal NZ 23 te Zwiggelte ook nog een agrarisch bedrijf. Dit betreft een agrarisch bedrijf waar nog een vergunning op rust voor het mogen houden van 120 stuks rundvee. Dit betreft echter geen (grote) intensieve veehouderij. Voor dit bedrijf gelden vaste afstandsnormen. De gemeente Midden Drenthe heeft een eigen vastgestelde geurverordening. Van belang is om na te gaan welke positie die heeft sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De wet veehouderij en geurhinder is opgenomen in de bruidsschat. Artikel 22.90 bepaalt dat afwijking van de standaard geurbepalingen in het Omgevingsplan kan worden opgenomen. Deze regels over geur zijn om deze reden op grond van artikel 4.6 Invoeringswet rechtstreeks in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan opgenomen. De Memorie van Toelichting bij §22.3.6.2 van de Bruidsschat zegt hierover "De geurverordening maakt op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e, van de Invoeringswet Omgevingswet, deel uit van het tijdelijke omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Op grond van artikel 22.1, eerste lid, van dit omgevingsplan, gelden die andere waarden of afstanden uit de geurverordening in plaats van de waarden of afstanden in deze paragraaf."

Voor een dergelijke veehouderij geldt een vaste afstandsnorm van 25 meter in het buitengebied. Hier wordt aan voldaan, de afstand tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 25 meter en zodoende is er geen geurhinder te verwachten.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

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

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

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

Overige bepalingen

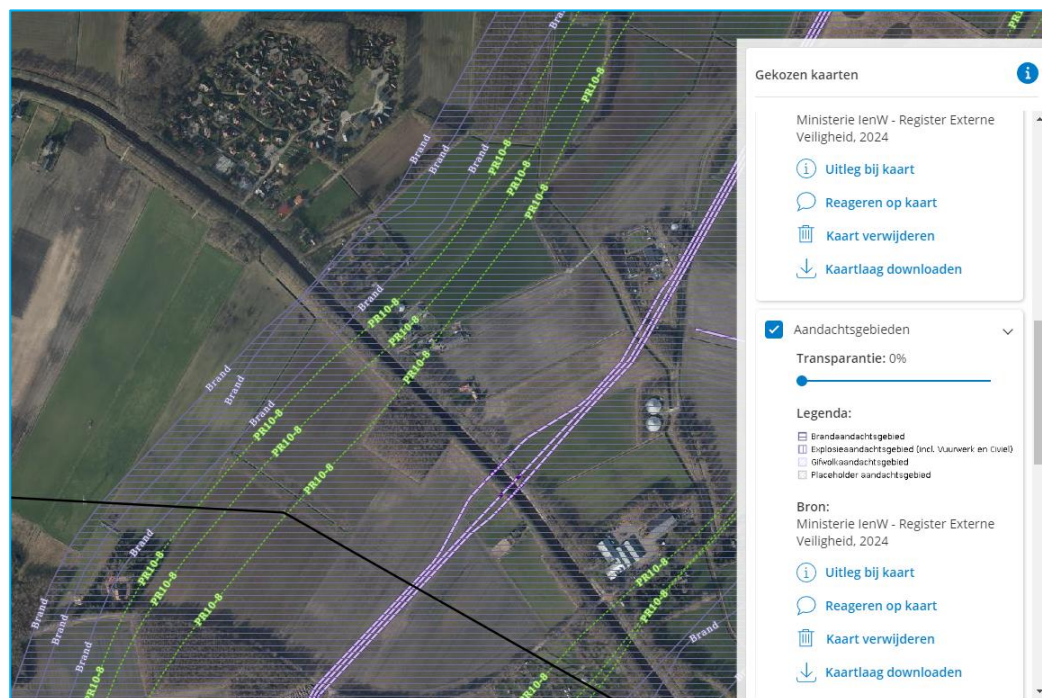
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

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

4.11.2

Toetsing

In onderstaande figuur is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.



Weergave risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

4.11.2.1

Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.11.2.2

Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.11.2.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 350 meter van de locatie van de nieuwe woning van het bevinden zich meerdere hogedruk-gasleidingen. De nieuwe woning bevindt zich daarbij binnen het zogeheten brandaandachtsgebied. Een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kan een extern veiligheidsrisico zijn voor de omgeving. Hoe minder personen rond de buisleiding aanwezig zijn, hoe beter de veiligheidssituatie. Voldoende afstand tussen de buisleiding en kwetsbare functies is daarom belangrijk.

Bij het toelaten van buisleidingen moet de gemeente binnen de aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat 10 of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De gemeente maakt een afweging of het groepsrisico aanvaardbaar is.

In dit geval wordt één extra woning gebouwd. In algemene zin betekent de bouw van één woning een toename van het aantal personen in een gemiddeld huishouden van 2,3 personen. Deze toename is dermate gering dat er geen nadere berekening hoeft te worden gemaakt.

4.11.2.4 *Tankstation*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen tankstations gesitueerd die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

4.11.2.5 *Transport gevaarlijke stoffen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen routes gevaarlijke stoffen aanwezig die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

4.11.2.6 *Hoogspanningslijnen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

4.11.3 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het projectgebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het projectgebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en projectgebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving

- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en zelfsluitende woningtoegangsdeuren
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.11.4 Conclusie

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

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

4.12.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen waardoor dit onderzocht zou moeten worden.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.13 Welstand

4.13.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.13.2 Toetsing

Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte welstandscriteria vanuit het op het moment van indienen geldende welstandsbeleid. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal het bouwplan moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4.13.3 Conclusie

Het plan zal gaan voldoen aan welstand.

4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.14.2 Toetsing

4.14.2.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 1.000 m² én dieper dan 0,30 meter diepte is dan een archeologisch onderzoek nodig. De compensatiewoning zal minder dan 1.000 m² groot zijn, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Daarbij komt ook dat het gedeelte waar de compensatiewoning wordt gebouwd ook al sprake was van de aanwezigheid van agrarische voorzieningen zoals het mestbassin. Op de hierna volgende weergave is dat mestbassin er ook nog deels onder zichtbaar.

Alleen daar waar de woning en bijgebouw wordt gebouwd zal de bodem over meer dan 30 centimeter diep worden verstoord. Dat zal dan maximaal 250 m² kunnen zijn. Dat is minder dan de genoemde onderzoeksnorm van 1.000 m². Onderzoek is niet nodig.



Wel blijft de zorgplicht overeenkomstig van de Erfgoedwet in stand. Indien er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dienen deze te worden gemeld bij de archeologische deskundige van de gemeente.

4.14.2.2

Cultuurhistorie

In de toelichting van het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander met elkaar samenhangt.

Binnen het projectgebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook is het projectgebied niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op het aspect cultuurhistorie. Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

4.14.2.3

Landschap

Vanuit de provinciale Omgevingsverordening is er ter plaatse sprake van een kernkwaliteit gericht op het landschap, te weten 'Esdorpenlandschap'. Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorp structuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoeren of molen boven het silhouet uit.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Met de bouw van de compensatiewoning wordt middels de beoogde landschappelijke inpassing geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het essenlandschap. De kernkwaliteit vanuit het landschap is dan ook niet in het geding.

4.14.3

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit archeologie, cultuurhistorie en landschapswaarden.

4.15

Bodem

4.15.1

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

4.15.2

Toetsing

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de hierna volgende tabel.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	0.6-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
Grondwater							
Pb1	1	1.9-2.9	-	barium, koper, nikkel	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv) Het ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (1.9-2.9 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium, koper en nikkel (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieu hygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk enkele zware metalen verhoogd t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindexwaarde ($> 0,5$) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.15.3

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit bodem.

Vanuit het bevoegd gezag is de volgende beoordeling gegeven.

Op basis van de beschikbare het aangeleverde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit geschikt voor de plannen. Er hoeft geen (aanvullend) bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Bij de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden dat voor de milieubelastende activiteiten "graven in bodem $> 25 m^3$ ", het "toepassen van grond" en het "opslaan van grond" meldingen ingediend moeten worden via het Omgevingsloket DSO. Met behulp van de 'Vergunningcheck' in het DSO kan worden nagegaan om welke meldingen het gaat in de betreffende situatie.

4.16 Water

4.16.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.16.2 Toetsing

Op 16 juli 2024 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drenst Overijsselse Delta (DOD). Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt in eerste aanleg de normale procedure.

Op 22 juli 2024 is vanuit het waterschap aangegeven dat na hun nadere beoordeling van het plan er volstaan kan worden met de korte procedure. Dit betekent dat het waterschap akkoord gaat met het plan, mits de uitgangspunten zoals aangegeven in de uitgangspuntennotitie worden uitgewerkt bij de onderbouwing van het plan.

Hierna volgt de nadere uiteenzetting van de korte procedure watertoets.

STANDAARD UITGANGSPUNTEN - KORTE PROCEDURE

In het kader van de Omgevingswet is het verplicht ruimtelijke plannen te 'wegen ten aanzien van waterbelangen'. Middels de, de zogeheten watertoets, kan een beoordeling worden gegeven van de weging van waterbelangen. De watertoets samen met het uitgangspuntendocument is een waarborg voor waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze uitgangspunten hebben betrekking op: Ruimte voor Ruimte Oranjekanaal NZ 22 Zwiggelte. Het betreft het slopen van een voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwbouwwoning.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Waterschapsverordening en legger belangrijke regelstellende instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met bovengenoemde adviezen zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

Het waterschap vraagt om in de onderbouwing te beschrijven hoe binnen het plan wordt omgegaan met hemelwater. Achterliggende gedachte hierbij is dat hemelwater niet meer afgevoerd mag worden op het riool. Uitgangspunt moet zijn: het watersysteem ontlasten en gebiedseigen water daar vast te houden waar het valt.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's hebben daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid.

Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem.

Vrijkomend hemelwater zal naar de voorgelegen sloot worden afgevoerd. Omdat voorheen hemelwater van de te slopen opstallen hier ook op afvoerde zal, gezien de geringere oppervlakte als gevolg van de te slopen gebouwen, deze sloot dit hemelwater aan kunnen qua volume.

Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het totale aanwezige verhard oppervlak (10% van 300 m²) wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie. In de onderbouwing of uitwerking van het plan dienen de maatregelen te worden beschreven waardoor versnelde afvoer van afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt voorkomen en hoe de waterberging binnen het plan is of wordt gerealiseerd.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Watervergunning (of melding) op grond van de Waterschapsverordening

De uitgangspuntennotitie dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen omgevingsvergunning wateractiviteit of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in het beperkingengebied van het waterschap (een waterstaatswerk: een dijk of een watergang of een bergingsgebied)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit aanvragen op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl.

Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke omgevingsvergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit die u wilt verrichten onder de algemene regels valt en plaatsvindt in het beperkingengebied dan moet u deze, minimaal vier weken voorafgaand aan uw activiteit, melden op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterschapsverordening.

Voor de afvoer hemelwater geldt:

- Schoon hemelwater mag (na de voorkeursreeks) worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken);
- Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater;
- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren i.p.v. via de riolering.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

1. benutten van hemelwater;
2. infiltreren van hemelwater;
3. vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het waterschap adviseert om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De ruimtelijke ontwikkeling en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Indien bovenstaande punten worden uitgewerkt zijn de waterbelangen voor dit plan voldoende gewogen.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.16.3

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect water. Met de aanbevelingen zal rekening worden gehouden.

5 Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Oranjekanaal NZ 22 te Zwiggelte, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.TAMOranjeknlNZ22ZW-ONT1, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

5.1.4 **Overzicht wijzigingen**

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. De bestemming is gewijzigd naar Wonen en Wonen – Voormalige boerderijen toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld die de bouw van de beoogde compensatiewoning mogelijk maken.

5.2 **Artikelsgewijze toelichting**

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. De overige regelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn niet buiten toepassing verklaard, waardoor deze onverkort van toepassing blijven op de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.4 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

Dit artikel bevat een verwijzing naar de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 6 Wonen

Binnen dit artikel zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de te bouwen compensatiewoning.

Artikel 7 Wonen – Voormalige boerderijen

Binnen dit artikel zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de voormalige boerderij die hierna gebruikt mag worden als reguliere woning.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit TAM-Omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden.

Artikel 11 Algemene beoordelingsregels

In dit artikel zijn binnenplanse regels opgenomen om af te wijken middels een omgevingsplanactiviteit.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Artikel 14 Titel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke titel het omgevingsplan wordt vastgelegd.

6 Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Midden - Drenthe is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Midden - Drenthe.

6.2 Toetsing

Er is een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat dit aspect voldoet.

7 Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

7.1 Verkennen initiatief

De gemeente Midden – Drenthe heeft schriftelijk te kennen gegeven mee te willen werken aan de beoogde planvorming.

7.2 Intake- en omgevingstafel

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan is niet ter behandeling geweest in de intake- en omgevingstafel. Wel is schriftelijk aangegeven dat medewerking, onder voorwaarden, wenselijk is.

7.3 Participatie

De initiatiefnemer heeft alle omliggende burens op de hoogte gesteld van het voorgenomen plan en er zijn op voorhand geen bezwaren over geuit.

7.4 Ontwerp TAM Omgevingsplan

Het Ontwerp TAM Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : TAM-omgevingsplan Oranjekanaal NZ 22 Zwiggelte
Projectnummer : RB 10.542
IMRO : NL.IMRO.1731.TAMOranjeknlNZ22ZW-VST1
Versie : 01
Datum : Juli 2025

RooBeek Advies

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