

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e
Sleen, Broeklanden 5**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.716
Januari 2026
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Motivering

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Projectgebied	8
1.3 Het Omgevingsplan gemeente Coevorden	8
1.4 Leeswijzer	9
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 De voorgenomen ontwikkeling	12
2.3 Landschappelijke inpassing	15
2.4 Behaalde milieu- en kwaliteitswinst	19
3 HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING	21
3.1 Rijk	21
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	22
3.2 Provincie	24
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	24
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe	27
3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten-analyse	28
3.3 Gemeente	33
3.3.1 Omgevingsvisie Coevorden	33
3.3.2 Beleidsnota Visie op Toerisme	35
3.3.3 Welstand	36
3.4 Conclusie beleid	36
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	37
4.1 M.e.r- beoordeling	37
4.1.1 Wettelijk kader	37
4.1.2 Toetsing	37
4.1.3 Conclusie	39
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	39
4.2.1 Wettelijk kader	39
4.2.2 Toetsing	39
4.2.3 Conclusie	40
4.3 Beschermingszones radioastronomie	40
4.3.1 Wettelijk kader	40
4.3.2 Toetsing	42
4.3.3 Conclusie	42
4.4 Duurzaamheid	42
4.4.1 Wettelijk kader	42
4.4.2 Toetsing	43
4.4.3 Conclusie	43
4.5 Gezondheid	43
4.5.1 Wettelijk kader	43
4.5.2 Toetsing	43
4.5.3 Conclusie	44
4.6 Verkeer en parkeren	44
4.6.1 Wettelijk kader	44
4.6.2 Toetsing	44
4.6.3 Conclusie	46

4.7	Natuur	46
4.7.1	Wettelijk kader	46
4.7.2	Toetsing	47
4.7.3	Conclusie	49
4.8	Luchtkwaliteit	49
4.8.1	Wettelijk kader	49
4.8.2	Toetsing	50
4.8.3	Conclusie	50
4.9	Geluid	51
4.9.1	Wettelijk kader	51
4.9.2	Toetsing	51
4.9.3	Conclusie	53
4.10	Geur	53
4.10.1	Wettelijk kader	53
4.10.2	Toetsing	54
4.10.3	Conclusie	54
4.11	Omgevingsveiligheid	55
4.11.1	Wettelijk kader	55
4.11.2	Toetsing	56
4.11.3	Inrichting en ontwikkeling	57
4.11.4	Conclusie	57
4.12	Trilling	57
4.12.1	Wettelijk kader	57
4.12.2	Toetsing	58
4.12.3	Conclusie	58
4.13	Welstand	58
4.13.1	Wettelijk kader	58
4.13.2	Toetsing	58
4.13.3	Conclusie	59
4.14	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	59
4.14.1	Wettelijk kader	59
4.14.2	Toetsing	59
4.14.3	Conclusie	64
4.15	Bodem	64
4.15.1	Wettelijk kader	64
4.15.2	Toetsing	65
4.15.3	Conclusie	66
4.16	Water	66
4.16.1	Wettelijk kader	66
4.16.2	Toetsing	66
4.16.3	Conclusie	68
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	69
5.1	Wijziging omgevingsplan	69
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	69
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	69
5.1.3	Werkingsgebied	69
5.1.4	Overzicht wijzigingen	70
5.2	Artikelsgewijze toelichting	70
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	72
6.1	Wettelijke kaders	72
6.2	Toetsing	72

7	HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	73
7.1	Verkennen initiatief	73
7.2	Intake- en omgevingstafel	73
7.3	Vooroverleg ketenpartners	73
7.4	Participatie	73

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-Omgevingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een nieuw ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend TAM-Omgevingsplan de onderbouwing van waarom dit ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemers gewenste locatie en er daarnaast sprake is van een zogeheten 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

Het gaat in dit geval om het veranderen van een pure agrarische functie van het perceel Broeklanden 5 te Sleen naar een bedrijf dat zich primair richt op het bieden van huisvesting en de benodigde zorg aan oudere of gepensioneerde paarden in de vorm van een paardenrusthuis en de mogelijkheid voor recreatieve ruiters in de nabije omgeving om hun paard in pension te stallen (gebruiksgerichte paardenhouderij).

Daarnaast zal het bedrijf zich aanvullend richten op de recreatieve sector door het aanbieden van 8 camperplaatsen en één recreatiewoning (deze komt in de voormalige bestaande bedrijfswoning). Tevens gaat een nieuwe bedrijfswoning (inclusief kantoor/receptie/kantineruimte) gebouwd worden.

Op onderstaande luchtfoto's is het perceel aan de Broeklanden 5 te Sleen zichtbaar gemaakt.



Figuur 1 – weergave perceel Broeklanden 5 vanuit de lucht

Hierna volgt nog eens een luchtfoto maar dan meer ingezoomd op het perceel.



Figuur 2 – weergave perceel Broeklanden 5 vanuit de lucht



Figuur 3 – weergave bebouwing op perceel Broeklanden 5

Het is mogelijk om het bestemmingsplan binnenplans te wijzigen en onder voorwaarden de gebruiksgerichte paardenhouderij toe te staan. Voor wat betreft de camperplekken is binnen het bestemmingsplan opgenomen dat dit onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt.

Echter zijn er binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren en de bestaande bedrijfswoning als recreatiewoning te gebruiken. Het plan is daarmee integraal gezien in strijd met het geldende planologische kader. Om het plan mogelijk te maken wordt het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Coevorden deels gewijzigd.

Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Sleen, Broeklanden 5 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 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.

1.2 Projectgebied

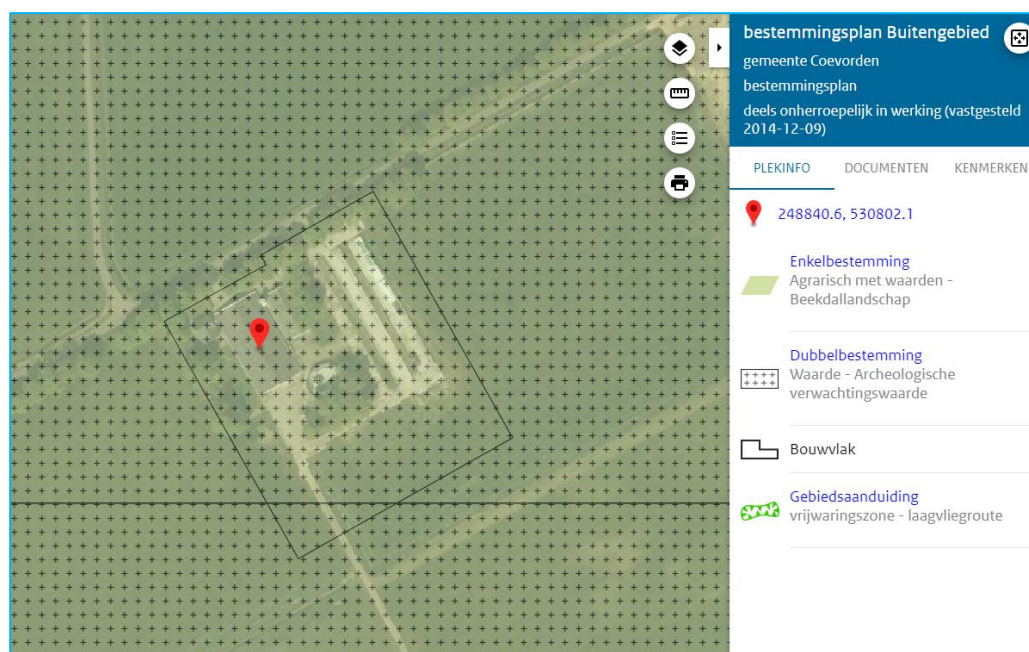
Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Sleen, Broeklanden 5' ligt binnen de begrenzing van het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Coevorden en als tijdelijk onderdeel daarvan het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.3 Het Omgevingsplan gemeente Coevorden

Het projectgebied is gelegen in het geldend Omgevingsplan gemeente Coevorden. In dit Omgevingsplan 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 het planologisch kader nog vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze is vastgesteld op 9 december 2014.

Het perceel is daarin 'bestemd' als 'Agrarisch met waarden – Beekdallandschap', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute'. Tevens is er sprake van een bouwvlak waarbinnen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf gebouwd mag worden. De oppervlakte van dat bouwvlak bedraagt circa 1,5 hectare. Op de hierna weergegeven figuur is weergave gedaan van het geldende bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse van het plangebied aan de Broeklanden 5 te Sleen.



Figuur 4 - Een weergave van het geldende bestemmingsplan Buitengebied

1.4

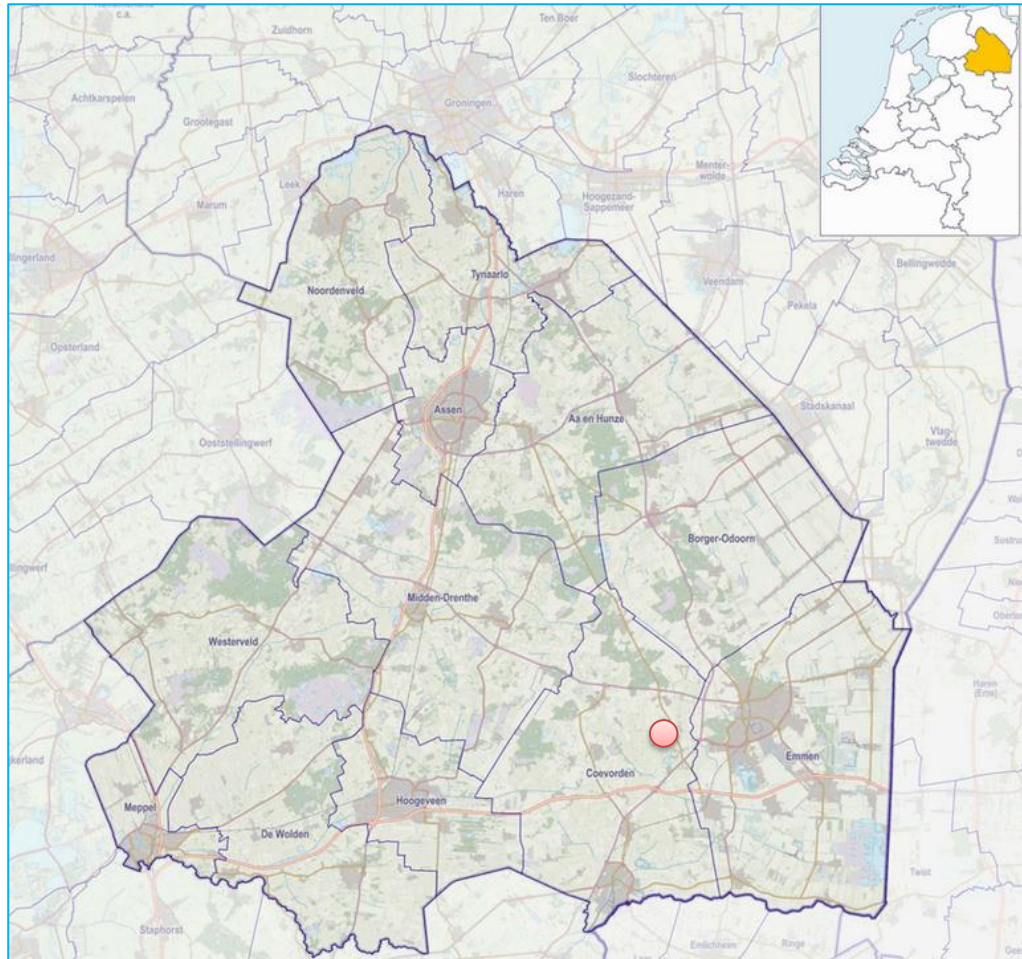
Leeswijzer

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

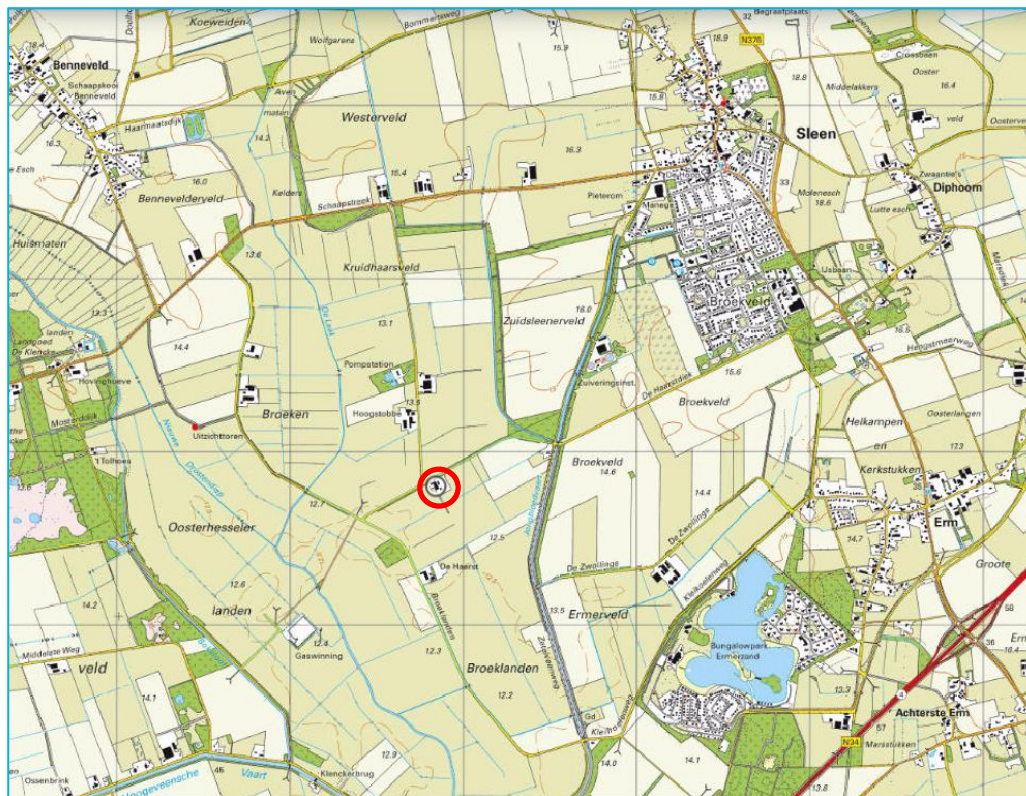
Het perceel Broeklanden 5 te Sleen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Coevorden. Onderstaand een weergave van de ligging van de kern Sleen vanuit een hoger perspectief. Sleen ligt daarbij ter plaatse van de rode cirkel.



Figuur 5 – weergave ligging Sleen binnen provincie Drenthe

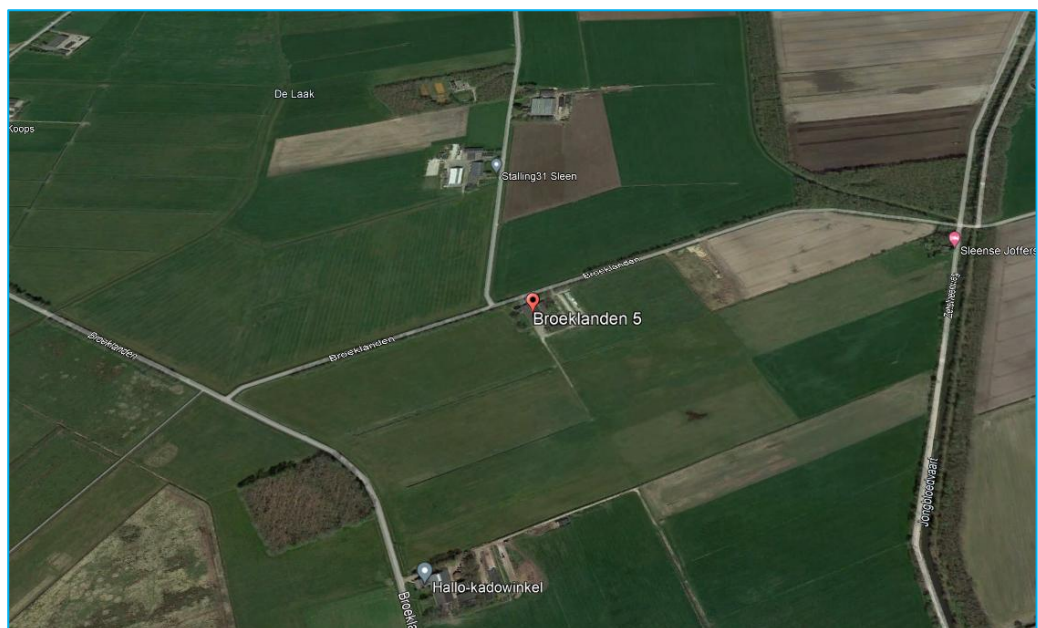
Het perceel aan de Broeklanden 5 ligt niet in de kern Sleen zelf, maar bevindt zich in het landelijk gebied ten zuidwesten van Sleen. De afstand tot de kern Sleen bedraagt daarbij ongeveer 1,6 kilometer.

Op de hierna weergegeven topografische kaart is het perceel aan de Broeklanden 5 (binnen de rode cirkel) weergegeven ten opzichte van zijn omgeving.



Figuur 6 – weergave ligging plangebied t.o.v. Sleen

Het perceel is enigszins solitair gelegen. Rondom zijn landerijen gelegen. De meest nabijgelegen woning van derden bevindt zich op circa 350 meter afstand. Op onderstaande luchtfoto is deze solitaire ligging goed zichtbaar en is ook zichtbaar dat de omringende gronden met name agrarisch (weidegronden) in gebruik zijn.



Figuur 7 – weergave solitaire ligging



Figuur 8 – zicht richting perceel Broeklanden 5

2.2

De voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft deze locatie gekocht met nog een agrarische bestemming erop. Hier is sprake van een voormalig melkveebedrijf. De initiatiefnemer wil de locatie herontwikkelen. Op de locatie wil de initiatiefnemer een paardenrusthuis / paardenpension realiseren. Er kunnen maximaal 50 paarden gelijktijdig aanwezig zijn.

Van de huidige (bedrijfs)woning wordt een recreatiewoning gemaakt. Doelgroep voor deze recreatiewoning zijn recreanten, die samen met hun paard op vakantie willen. De paarden kunnen bij de recreatiewoning verblijven. Daarnaast wil de initiatiefnemer een nieuwe bedrijfswoning realiseren. Verder worden 8 camperplekken ontwikkeld met privé sanitair (4 sanitair gebouwen). De vraag naar eigen sanitair op de plek zelf is al jaren aan het groeien. Recreanten stellen steeds hogere eisen aan luxe en comfort. Een grote groep recreanten zien niet meer de charme van het in de rij staan bij het sanitairgebouw om te douchen – of 's nachts in het donker, op je slippers op zoek naar het toiletgebouw. De coronacrisis heeft de vraag naar privé sanitair zelfs nog een versnelling hoger gezet, omdat de gasten extra op de hygiëne gingen letten. Dat is ook de reden dat hiervoor wordt gekozen bij dit plan. Het privé sanitair maakt het kamperen luxer en comfortabeler. Gasten kunnen genieten van het buitenleven tijdens de kampeervakantie met het comfort van thuis.

Ook zullen de initiatiefnemers op de locatie een nieuw gebouw realiseren waarin een receptie / ontvangstruimte, kantine en bedrijfswoning worden gerealiseerd. Dit nieuwe gebouw staat op een centrale plaats zodat beter zicht ontstaat op alle bedrijfsactiviteiten.

De locatie is gelegen ten zuidwesten van Sleen. De locatie betreft een voormalig melkveebedrijf met een bedrijfswoning, een ligboxenstal, een machineberging, een mestloos en een tweetal sleufsilo's. Dit is in de hierna volgende afbeelding weergegeven.



Figuur 9 – weergave bestaande bebouwing

De beoogde plannen van de initiatiefnemer zijn als volgt te omschrijven.

1. Paardenrusthuis en paardenpension

De paardenhouderij zal worden gehuisvest in de voormalige ligboxenstal. Uitgangspunt is een leefomgeving, waarbij het paard zoveel als mogelijk aan zijn natuurlijke behoeftes kan voldoen. Daarom kiest de initiatiefnemer voor groepshuisvesting in combinatie met een vrije uitloopstal en een trackstelsel op het buitenterrein. Allen ter bevordering van het dierenwelzijn. De bovenbouw van de voormalige ligboxenstal zal worden vernieuwd. Hiervoor is op 3 augustus 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gevraagde omgevingsvergunning is op 9 november 2023 verleend. De onderbouw van de voormalige ligboxenstal blijft ongewijzigd. De huidige stalrichting voor koeien in de ligboxenstal zal worden verwijderd en worden aangepast voor de paarden. De voorzijde van de ligboxenstal zal worden ingericht voor de bereiding van paardenvoer en de opslag van ruiters- en paardenartikelen.

De machineberging zal volledig worden gebruikt als werkplaats en voor het huisvesten van het kleinere werkmateriaal. De asbest dakbedekking op de machineberging zal worden gesaneerd en worden vervangen door geïsoleerde dakplaten. Er zal een nieuwe kapschuur worden gerealiseerd voor de opslag van hooi, stro en paardenvoer en het huisvesten van het grotere werkmateriaal.

Ter bevordering van het dierenwelzijn zal het terrein worden ingericht met elementen van een paddock paradise en een paddock. Zo zal het terrein worden voorzien van een trackstelsel. Een track is een strook/pad, die geheel rondom of door de weide loopt. De ondergrond van de track bestaat uit verschillende soorten terreinen, zoals grond, zand en verharding. De breedte varieert tussen de 2,5 en 5 meter. Het is de bedoeling dat de paarden het gehele jaar onbeperkt op de track kunnen blijven lopen. Dit wordt gedaan, omdat paarden in het wild een bepaalde route in het landschap belopen en deze steeds opnieuw blijven volgen. De paarden worden gestimuleerd om te blijven lopen door steeds verspreid over de track eten en drinken aan te bieden. Zo kunnen de

paarden op de track genieten van eetbare hagen (snackhagen) en ruwvoer. Om te drinken zullen de paarden naar de paddock of de stal moeten lopen.

Doelgroep voor het paardenrusthuis zijn paardeigenaren met een ouder of geblesseerd paard, welke niet meer actief wordt gebruikt. De paarden genieten van hun pensioen. In het paardenrusthuis worden de paarden volledig verzorgd en wordt er geen beroep gedaan op eigenaar om te komen helpen. Paardeigenaren kunnen uit de nabije omgeving komen, maar ook van verder gelegen plaatsen. Paardeigenaren komen minder frequent dan actieve ruiters op bezoek bij hun paard.

Doelgroep voor het paardenpension zijn recreatieve ruiters uit de nabije omgeving. Dus geen wedstrijdruiters, die hoge eisen stellen aan de verzorging en huisvesting van hun paard. De recreatieve ruiter kan gebruik maken van een verlichte buitenrijbak (20 m x 40 m) met eb en vloed bodem en een longeercirkel. Ook kan de recreatieve ruiter gebruik maken van de uitrijmogelijkheden in de nabije omgeving. Zo is de locatie gevestigd langs een ruiterroute (zie www.ruiterenmennen.nl).

2. Recreatiewoning

De huidige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar recreatiewoning. Doelgroep voor de recreatiewoning zijn paardeneigenaren, die samen met hun eigen paard op vakantie willen. Er zijn directe uitrijmogelijkheden vanuit de recreatiewoning, dat is gelegen aan een ruiterroute. Ook is het mogelijk met de paardentrailer door te rijden naar bosgebieden in de nabije omgeving, zoals het Slenerzand en Gees, beiden op circa 10 km afstand en voorzien van parkeerplaatsen voor paardentrailers. Om de rust in de groepshuisvesting van het paardenrusthuis/paardenpension te behouden, beschikt de recreatiewoning over een separate buitenstal. Deze buitenstal met paddock wordt geplaatst achter de woning. Hierdoor hebben de paardeneigenaren direct zicht op hun eigen paard.

3. Camperplaatsen

Op het terrein worden in fasen 8 luxe camperplaatsen aan de noord-oostzijde binnen het bouwvlak gerealiseerd. Elke camperplaats heeft voldoende privacy en beschikt over eigen privé sanitair. Per twee camperplaatsen wordt één sanitair gebouw tussen de camperplaatsen gerealiseerd. De sanitair units zijn verwarmd en voorzien van een douche, een toilet, een wastafel en een voorziening voor de afwas. Hierdoor kunnen de gasten genieten van het buitenleven met het comfort van thuis. Het gemak en comfort is vanzelfsprekend: het biedt veel privacy, is schoon en beschikbaar wanneer het jou uitkomt. Sanitair naast de camperplaats is helemaal ideaal voor mensen, die in de nacht meerdere malen het toilet bezoeken. Het creëert rust op het terrein door de beperking van het aantal loopbewegingen. De sanitair gebouwen worden in een gedekte kleurstelling uitgevoerd.

De doelgroep zijn campergebruikers, die de voorkeur geven aan een kleinschalig kampeerterrein met goede basisvoorzieningen. Faciliteiten zoals een zwembad, campingwinkel of eetgelegenheid ontbreken. De campergebruiker is daardoor graag sportief en actief op vakantie, het liefst in de natuur, met wandel- en fietsroutes binnen handbereik. De camperplaatsen hebben weids uitzicht om het gevoel van recreëren in de natuur te vergroten. Daarnaast kunnen zij genieten van de paarden op de track en de weide zonder in direct contact te komen met de paarden.

4. *Nieuwe bedrijfswoning*

Er wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd waarin tevens:

- a. een receptie / ontvangstruimte voor de gasten van de recreatiewoning / camperplaatsen, en;
- b. een kantine voor de gebruikers van de paardenhouderij worden gehuisvest.

De nieuwe bedrijfswoning is centraal gelegen en heeft hierdoor beter zicht op alle bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de initiatiefnemer beter zichtbaar c.q. aanspreekbaar voor zijn gasten / klanten. Ook leidt de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning tot een logische c.q. functionele scheiding tussen het paarden gedeelte en de camperplaatsen.

De nieuwe bedrijfswoning heeft een verschijningsvorm, die refereert naar een schuurtype. Hierdoor is de nieuwe bedrijfswoning ondergeschikt aan de bestaande bedrijfswoning en past de nieuwe woning in het beeld van een woning met diverse schuren.

De huidige bedrijfswoning is afkomstig uit de begin jaren 70. De woning is gedateerd, slecht geïsoleerd en heeft een vochtig binnenklimaat. Initiatiefnemer geeft de voorkeur aan energiezuinig en duurzaam wonen. Nu er toch wordt geïnvesteerd in het vormen van een nieuw bedrijf op deze locatie wil men daarom ook in een huis wonen die energiezuinig is en een hoog wooncomfort biedt. Dat is dan ook de reden dat voor een nieuwe bedrijfswoning wordt gekozen. Zoals gezegd zal de bestaande bedrijfswoning worden herbestemd naar recreatiewoning.

5. *Mestsilo en sleufsilo's*

De tweetal sleufsilo's op de huidige locatie zullen bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning worden verwijderd. De mestsilo is december 2022 gekeurd en verkeert in goede staat. De mestsilo wordt verhuurd aan een veehouder met land in de directe omgeving van de Broeklanden 5 te Sleen. De mestsilo wordt één keer per jaar in de winter gevuld door middel van tankwagens (circa 27 ritten). De mestsilo wordt één keer per jaar geleegd door middel van sleepslangstelsel. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen en de overlast voor omwonenden beperkt.

Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers. Camperplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonblokken.

De Omgevingsvergunning voor de renovatie van de stal is reeds verleend. Renovatiewerkzaamheden zijn conform omgevingsvergunning uitgevoerd. Voor de nieuwe gevels daarvan wordt verwezen naar de verleende omgevingsvergunning.

2.3

Landschappelijke inpassing

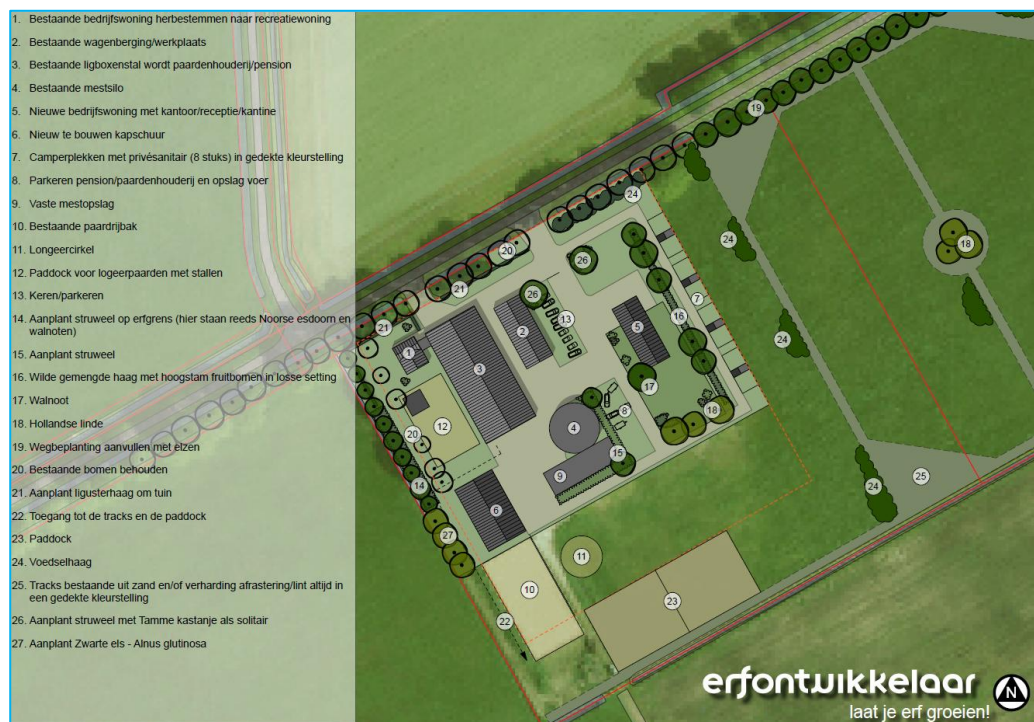
Om het geheel op een gedegen wijze landschappelijk in te passen is een erfinrichtingsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Daarbij is van belang dat het plangebied zich bevindt binnen het landschapstype 'beekdallandschap'. Voor het opmaken van een erfinrichtingsplan geldt dat dan de hierna weergegeven tabel van belang is.

ERFINRICHTINGSPLAN Beekdallandschap				
Soort bouwplan	Nieuwe erven	(Agrarische) bedrijfsgebouwen	Boerderij / bedrijfswoning	Woning
Landschappelijke inpassing	- Onregelmatige blok- of strookverkaveling; bebouwingscluster kavelvorm is rechthoek. - Per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, slertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling). - Herstel of behoud van oorspronkelijk verloop beekdal (eventueel) en van de haaks erop staande houtsingels. Zichtlijnen op het beekdal waarborgen/herstellen (openheid bewaren door in (bestaande zichtlijnen) geen bebouwing of beplanting te plaatsen). - Hogere beplanting rondom kavelgrenzen (1e en 2e orde), indien aanwezig aansluiten op doorlopende beplantingslijnen haaks op het verloop van de beek. Indien meerdere lijnen (beek en beplantingen) voorkomen, dan aansluiten op de belangrijkste / meest overheersende.	- Onderscheid maken tussen jonge of oude boerenerven: bebouwing op oude erven is georiënteerd op de beek of een naburige es. Bebouwing op jonge erven is gericht op de weg. - Maximaal twee entrees; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.	Bebouwing georiënteerd op de beek. Eén entree.	- Compacte clusering van hoofd- en bijgebouwen. - Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
Ordering en nokrichting bebouwing	- Voor oude erven geldt: de bebouwing staat evenwijdig aan landschappelijke lijnen zoals kavelloten en houtwallen. Voor jonge erven geldt een bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing compact geclusterd achter de boerderij/bedrijfswoning is geplaatst en de gebouwen haaks op elkaar staan. - Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf. - Bij oude erven geldt: indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar. - Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	- Silo's en mest-/voeropslag hebben als afwijkende bebouwingsvorm een zo verscholen mogelijke ligging (bij voorkeur tussen bebouwing). - Steu- en mestlo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras. - Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). - Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. - Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.	Bij boerderij met wonen en bedrijf ineen blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	
Hoofdvorm, kap en kleurstelling	De criteria uit de Welstandsnota zijn hierop van toepassing.			
Overige elementen & objecten	- Paddocks, langeercirkels, buitenbakken, stapmolens, etc., maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster. - Schuilstraten situeren nabij bestaande bebouwing (cluster), bestaande landschapselementen (bomen, houtwal, etc.), kavelgrens of wegen / paden, terugliggend vanaf de hoofdweg (min. 5m) en niet in het vrije veld situeren. Geen (zee)containers.			
Erf- & tuinbeplanting	Gebruik maken van streekeigen beplanting. Zie tabel pagina 37.			
Verhardingen	Alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst.			

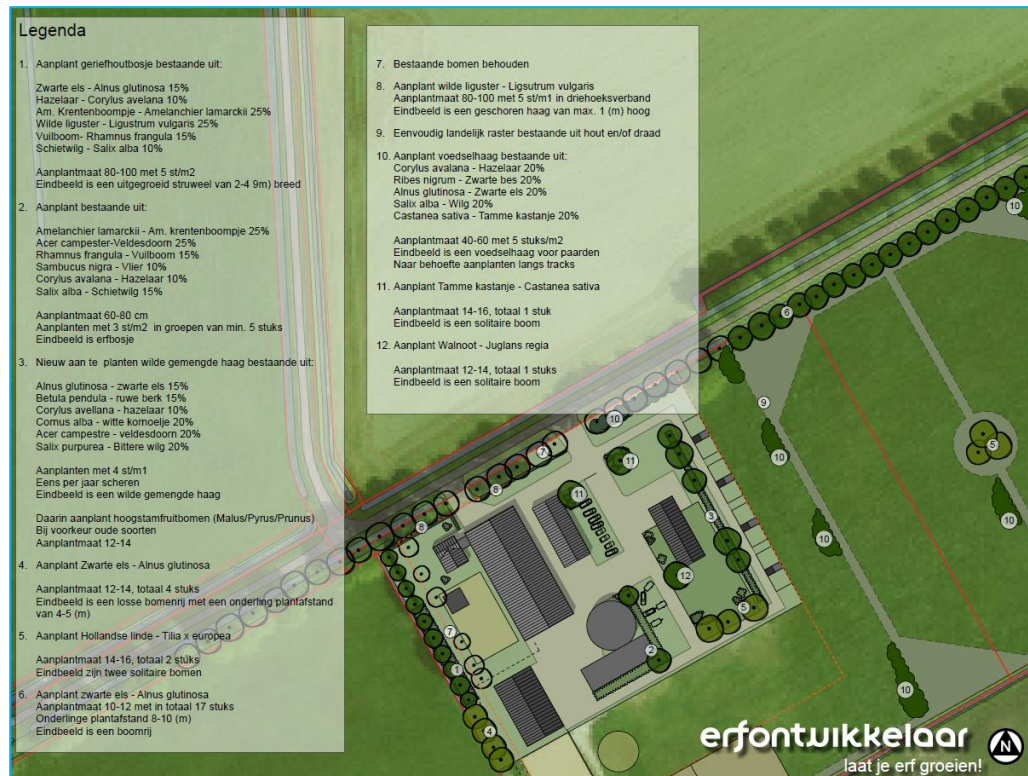
Hierna volgt de uitgewerkte landschappelijke inpassing en het bijbehorende beplantingsplan. Omwille van de leesbaarheid ervan wordt tevens verwezen naar bijlage 1 van de regels.



Figuur 10 – weergave inpassing



Figuur 11 – weergave inpassing met functies



Figuur 12 – weergave soortenlijst bomen en struiken

De volgende historisch kaart uit begin 20e eeuw geeft de overheersende verkaveling richting haaks op de beek weer. Door de bomenrij langs de Broeklanden aan te vullen wordt deze lijn (oost-west) conform de ambitie uit het cultuurhistorische kompas versterkt.



Figuur 13 – weergave overheersende verkaveling

Verder kan nog het volgende worden aangegeven over de totstandkoming van de beoogde landschappelijke inpassing en de wijze waarop de ligging in het beekdallandschap daar een plek in heeft gekregen bij de uitwerking ervan.

Het erf Broeklanden 5 te Sleen is gelegen binnen het beekdallandschap van de Sleenerstroom, een gebied dat wordt gekenmerkt door een historische verkavelingsstructuur met een oriëntatie haaks op de beek. Bij de herinrichting van dit relatief jonge erf is bewust gekozen om deze historische hoofdstructuur te respecteren en te versterken. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de aanplant van een rij zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) langs de ontsluitingsweg, waarmee een karakteristieke landschappelijke structuur wordt gecreëerd.

Deze aanpak sluit aan bij de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2022, waarin het belang wordt benadrukt van het behouden en versterken van de karakteristieke landschapsstructuren van Drenthe, waaronder de beekdalen. Specifiek wordt het belang van het behouden van de openheid van beekdalen en het versterken van de kenmerkende landschapselementen, zoals houtwallen en boomrijen, genoemd. De aanplant van zwarte elzen langs de weg op het erf Broeklanden 5 draagt bij aan het versterken van deze karakteristieke landschapselementen. Daarnaast sluit de oriëntatie van de beplanting haaks op de beek aan bij de historische verkavelingsstructuur van het gebied.

Hoewel het hier een relatief jong erf betreft, is bewust gekozen voor een groen kader dat aansluit bij de bestaande landschappelijke structuren en gebruik maakt van streekeigen soorten. Het erf wordt ingepast met een combinatie van gemengd struweel, wilde hagen en hoogstamfruitbomen, waarbij biodiversiteit, ecologische waarde en landschappelijke samenhang centraal staan. De beplanting bestaat uit soorten die kenmerkend zijn voor het Drents es- en beekdallandschap, met onder andere veldesdoorn, hazelaar, vlier en vuilboom.

Met deze maatregelen wordt het erf op zorgvuldige wijze verweven met het omliggende landschap en wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de landschappelijke identiteit van het gebied.

2.4 Behaalde milieu- en kwaliteitswinst

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een melkveehouderij op de locatie. In de voormalige ligboxenstal zal geen melk- en jongvee meer worden gehuisvest. In de beoogde situatie worden enkel nog paarden gehouden op de locatie. De paarden worden gehuisvest in een vrije inloopstal in combinatie met een trackstelsel. Ook komt hiervoor in de plaats kleinschalige recreatie.

Vanwege eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde situatie dient berekend te worden of er een nadelig gevolg is op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Het voormalige melkveebedrijf heeft op basis van een eerder verleende milieuvergunning voor het houden van in totaal 140 stuks vee een depositie van 1.218 kg NH₃. De nieuwe functie voor het houden van paarden in combinatie met kleinschalige recreatie leidt tot een reductie van stikstofuitstoot. De initiatiefnemer heeft voor het intern salderen naar paarden een aanvraag voor een Wnb-vergunning ingediend. De Gedeputeerde Staten van Drenthe heeft besloten de aanvraag voor een Wnb-vergunning definitief positief te weigeren. Er is geen Wnb-vergunning nodig voor deze activiteit.

In december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan met betrekking tot de vergunningverlening aan de bedrijven Rendac en Amercentrale. Deze uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de positieve weigering, die de initiatiefnemers van de Provincie Drenthe hebben ontvangen. De uitspraak houdt in dat intern salderen vergunningsplichtig is en dat daarbij getoetst moet worden aan het zogenaamde “additionaliteitsvereiste”. Voor de Provincie Drenthe is op dit moment nog veel onduidelijk. Provincie Drenthe heeft schriftelijk laten weten de initiatiefnemers op termijn te informeren over wat dit specifiek voor hun situatie betekent en wat de vervolgstappen zijn.

Met de beoogde situatie zal de stikstofdepositie fors minder worden ten opzichte van het voormalige melkveehouderijbedrijf. Dit betekent een verbeterde situatie voor natuurgebieden met voor stikstof gevoelige leefgebieden en/of soorten. De nieuwe invulling van de locatie betekent daarmee een mindere belasting van natuurgebieden in de omgeving, waarmee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de overheid voor een verminderde uitstoot van stikstof op belangrijke natuurgebieden. Het voorgenomen initiatief heeft daarmee een positief effect op de natuur.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsboost op deze locatie. Zowel op het gebied van de landschappelijke waarde, als het recreatieve aanbod. De voormalige melkveehouderij is reeds diverse jaren niet meer actief in gebruik. Hierdoor is sprake van achterstallig onderhoud en “verrommeling” van de opstallen en het omliggende terrein. De initiatiefnemers willen de locatie nieuw leven in blazen zodat het weer een representatieve uitstraling krijgt binnen de gemeente.

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 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

Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf dat inmiddels al enkele jaren niet meer actief is. Door middel van het planvoornemen het hergebruiken en herbestemmen van voormalige agrarische bebouwing. Ter plaatse wil zich een gezonde paardenhouderij en recreatieondernemer gaan vestigen die de bedrijfseconomische positie naar de toekomst toe wil verbeteren. Op deze wijze wordt voorzien in een verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied van de gemeente Coevorden.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 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.

3.1.2.2

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

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

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

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatieve van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. 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 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 relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Vrijtijdseconomie

De vrijetijdsector is een belangrijke pijler voor de Drentse economie. Drenthe heeft de bezoeker veel te bieden. Drenthe is dé fiets- en vrijetijdsprovincie van Nederland. De kwaliteiten van Drenthe voor de vrijetijdseconomie liggen in een combinatie van natuur, landschap, erfgoed en cultuur. Dat wil de provincie zo houden en verder uitbouwen.

Provinciale ambitie

De inzet is gericht op het versterken van de vrijetijdseconomie door het verbinden van de verblijfsrecreatie aan de lokale economie, aan de beleving van ruimtelijke kwaliteit en aan (dag-)attracties.

De focus ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Drenthe als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Voor de binnenlandse markt liggen er kansen voor het verstevigen van de eigen marktpositie door te focussen op hogere

bestedingen. Van de buitenlandse markt verwacht de provincie de meeste groei en dan met name van de Duitse en Belgische markt in het voor- en naseizoen. Dat levert meer bezoekers, bestedingen en banen op. En daar profiteert de Drentse bevolking van, zowel wat betreft werk en leefbaarheid als ook aantrekkelijkheid van de eigen woonomgeving.

De provincie streeft naar het vergroten van de attractiewaarde Drenthe met meer bezoekers en een langere verblijfsduur van de toeristen in Drenthe. Hierbij wordt er een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de (nieuwe) bedrijven in vrijetijdssector nagestreefd. Ook werkt de provincie aan het behouden en versterken van een aantrekkelijk en vitaal aanbod van dag- en verblijfsrecreatieaccommodaties en, waar nodig, een revitaliseringsslag van de verblijfsrecreatiesector, door herontwikkeling en transformatie van bestaande verblijfsrecreatieparken.

Bij voorliggend plan is zowel sprake van verblijfsrecreatie (maximaal 8 camperplaatsen en 1 recreatiewoning) als ook (recreatief) medegebruik in de vorm van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Onderstaand wordt ingegaan op deze peilers binnen de Omgevingsvisie.

Verblijfsrecreatie nieuw aanbod

Het vestigingsklimaat van Drenthe bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht op ondernemers en hun mogelijkheden om zich te ontwikkelen. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving levert hieraan een aanzienlijke bijdrage, verbonden aan de ligging, de ondergrond en de culturele rijkdom.

Ambitie

De provincie onderstreept het belang van productontwikkeling en diversificatie voor een vitale verblijfsrecreatiesector. Dit vraagt een uitnodigend beleid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Uitvoering

Het beleid voor nieuwvestiging kenmerkt zich door een uitnodigend karakter. Dit betekent dat de provincie op voorhand geen locaties aanwijzen of uitsluiten, maar maatwerk bieden per plan. Echter, niet ieder nieuw te vestigen verblijfsrecreatiebedrijf voegt kwaliteit toe aan de sector of ruimte. Daarom biedt de provincie ontwikkelruimte aan nieuwvestiging, mits het plan onderscheidend is ten opzichte van het huidige aanbod en zich mee kan ontwikkelen met een veranderende vraag vanuit de markt. Bovendien moet de bedrijfsopzet duurzaam zijn, als het gaat om het gebruik van materialen, inrichting en inpassing in de omgeving en dient er sprake te zijn van een duurzame langjarige bedrijfsmatige exploitatie.

Daarnaast wordt bij nieuwvestiging van recreatieparken de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast. Dit betekent dat eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van de bestaande recreatielocaties, voordat nieuwe ontwikkelingen in beeld komen.

Het plan is in overeenstemming met het voorgestelde beleid ten aanzien van het vormen van nieuw aanbod binnen de verblijfsrecreatie. Het plan is onderscheidend doordat het zich specifiek wil richten op de recreant die van een avontuurlijke belevenis houdt binnen de Drentse natuur, waarbij de focus vooral ligt binnen de paardenbranche.

Recreatief medegebruik

Ontwikkeling en behoud van kwaliteit van het Drentse identiteit (landschap, natuur, beleving, stedelijkheid en cultuur) is voor de vrijetijdseconomie belangrijk.

Ambitie

De provincie streeft naar de koppeling van de vrijetijdseconomie aan het Drentse identiteit, zoals te ervaren in het Drentse landschap, het kunnen beleven en benutten van natuur en gevarieerd cultureel en recreatief aanbod in de steden, met als doel de provincie een nog aantrekkelijkere recreatiebestemming te maken.

Diverse gebieden in Drenthe zijn bijzonder waardevol en van belang voor de vrijetijdseconomie, zoals de Nationale Parken in Zuidwest Drenthe, het Drentsche Aa-gebied, De Hondsrug UNESCO Global Geopark en de UNESCO werelderfgoed. Bij koppelkansen binnen deze gebieden brengen wij actief de belangen voor de vrijetijdseconomie in.

Uitvoering

Als het gaat om het recreatief medegebruik op het platteland, hebben we een faciliterende rol in het creëren en/of behouden van maximale toegankelijkheid van natuurgebieden, binnen de balans van beleven, benutten en beschermen.

Als gemeenten, dan wel ondernemers, in deze gebieden tegen problemen of beperkingen aan lopen, zetten we ons actief in. We stimuleren terreinbeherende organisaties om rond concentraties van verblijfsrecreatie en bewoningskernen een, naar verhouding intensievere, inrichting en beheer voor recreatief medegebruik van natuurterreinen in stand te houden of, indien gewenst, verder te ontwikkelen.

Diverse ontwikkelingen in het landelijk gebied vragen om een integrale afweging van belangen, waar de gevolgen voor het recreatief medegebruik c.q. de vrijetijdssector in mee worden genomen. Dit betreft in belangrijke mate het ervaren of beleven van de Drentse kernkwaliteiten.

3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In artikel 2.21 is het navolgende artikel opgenomen aangaande nieuwe verblijfsrecreatie en de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie.

Artikel 2.21 Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in een nieuw park of uitbreiding van een park indien het ruimtelijk plan regels stelt ter waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

In voorliggend TAM-Omgevingsplan is in de regels, in artikel 6.6.1 onder h, onderstaande strijdig gebruiksregel opgenomen:

Tot een gebruik, strijdig met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

h. het gebruik van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning.

Op deze wijze, tezamen met, indien nodig een adequaat handhavingsapparaat vanuit de gemeente, wordt voorkomen dat permanente bewoning zal gaan plaatsvinden als ondermijning van de bedrijfsmatige exploitatie van het park.

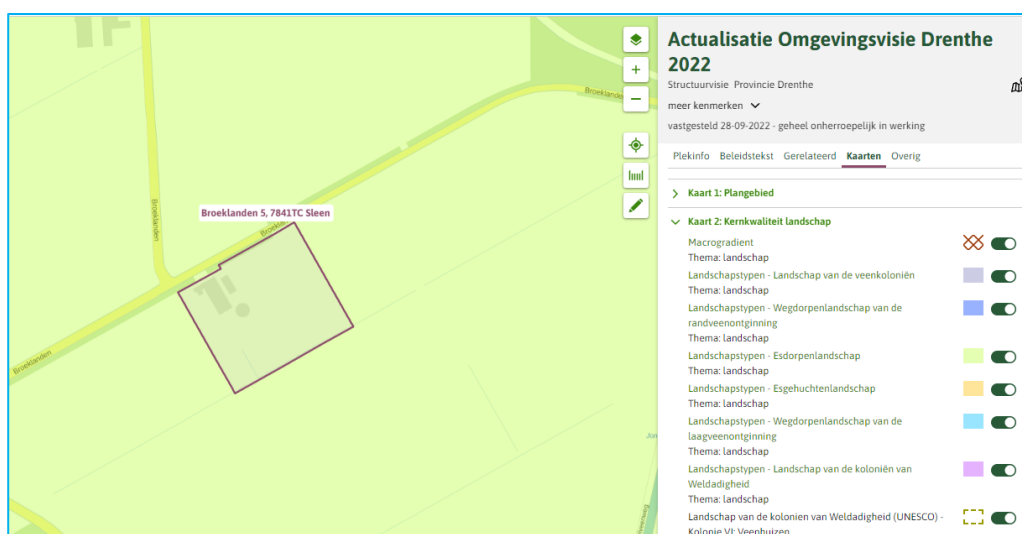
In de omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgesteld voor dagrecreatie en recreatief medegebruik.

3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten-analyse

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Hierna wordt nader ingegaan op de van belang zijnde kernkwaliteiten.

Landschap

Op basis van kaart 2 is er sprake van een 'esdorpenlandschap'. In onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 13 – weergave kernkwaliteit landschap

Landschap is dat we om ons heen zien; het waarneembare deel van de aarde. Het landschap wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de natuur (klimaat, reliëf, water, bodem, plan en dier) en de mens. Landschap wordt dus bepaald door natuur en cultuur. Het landschap is geen statisch gegeven, want natuur en cultuur zijn voortdurend in beweging. Alleen al het feit dat het landschap voor een groot deel uit levend materiaal bestaat, maakt dat het landschap van seizoen tot seizoen en van jaar tot jaar verandert. Bovendien zijn veranderingen in onze cultuur – de manier waarop wij onze ruimte gebruiken- in het landschap terug te vinden. Oude elementen vormen samen met moderne elementen (antennemasten, windmolens, pijpleidingen, zonneakkers, hoogspanningsmasten) het landschap.

Esdorpenlandschap

Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

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

landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

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.

Beleid

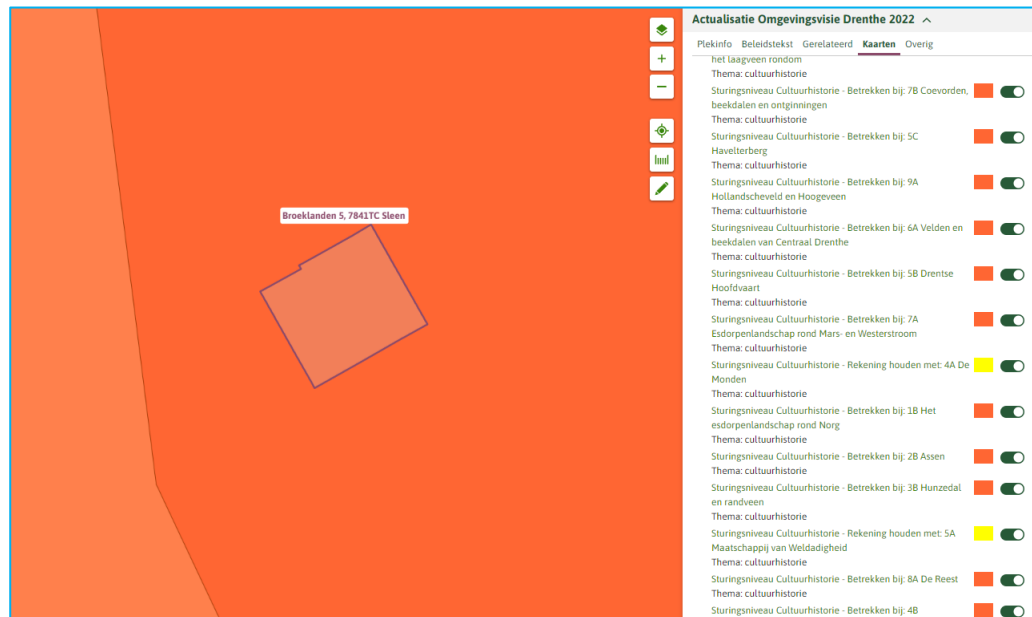
Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Binnen de bestaande contouren van het plangebied vinden er geen activiteiten plaats die het karakter van het esdorpenlandschap zouden kunnen aantasten. Middels het erfinrichtingsplan wordt ook getracht ook juist nog elementen toe te voegen die horen bij het karakter van het esdorpenlandschap, zoals bijvoorbeeld het aanvullen van de bomenrij langs de Broeklanden. Hierdoor wordt deze lijn (oost-west) versterkt.

Cultuurhistorie

Op basis van kaart 4 is er sprake van de ligging in het gebied 'Mars- en Westerstroom'. In onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 14 – weergave kernkwaliteit cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan bovengrondse sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren ons informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), én verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed.

Karakteristiek Mars- en Westerstroom:

De sterk vertakte beekdalen centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Het gebied eromheen is een jong ontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde boseenheden. Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkomen.

Structuur:

Algemeen

- Centraal deel met compacte esdorpstructuren binnen grillige beekdalen;
- Grootschalige heide- en veenontginningen met rechte lijnen.

Ontginningen

- Open en doorsneden door rechte lijnen -in de vorm van wegen en beplanting;
- Grote boseenheden, door rechte lijnen begrensd en doorsneden, met daarin (restanten van) heidegebieden;

Ambitie:

Bepalend voor dit deelgebied is het zichtbaar houden en verder versterken van de karakteristieke compacte structuren van dit esdorpenlandschap, zoals die tot uitdrukking komt in een centrale positie van de dorpen ingeklemd tussen het beekdal en de essen. Daarom wordt er specifiek gestuurd op:

- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de beekdalen door het grillige verloop en de kleinschaligheid te benadrukken;
- Het herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginningen, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden;

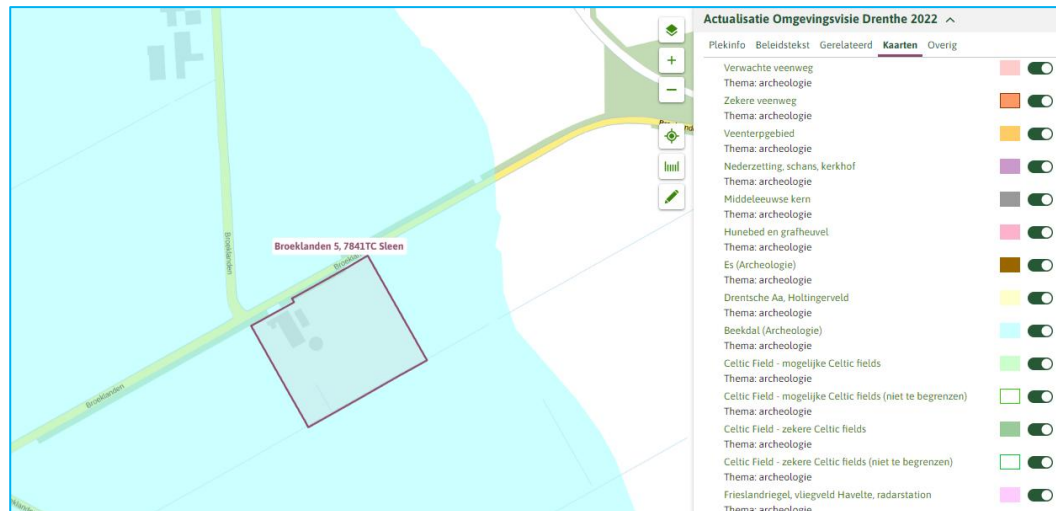
De volgende historisch kaart uit begin 20e eeuw geeft de overheersende verkaveling richting haaks op de beek weer. Door de bomenrij langs de Broeklanden aan te vullen wordt deze lijn (oost-west) conform de ambitie uit het cultuurhistorische kompas versterkt.



Figuur 15 – weergave overheersende verkaveling

Kernkwaliteit archeologie

Op basis van kaart 5 is er sprake van een ‘verwachting toetsen door onderzoek - beekdal’ op het gebied van archeologie. In onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.

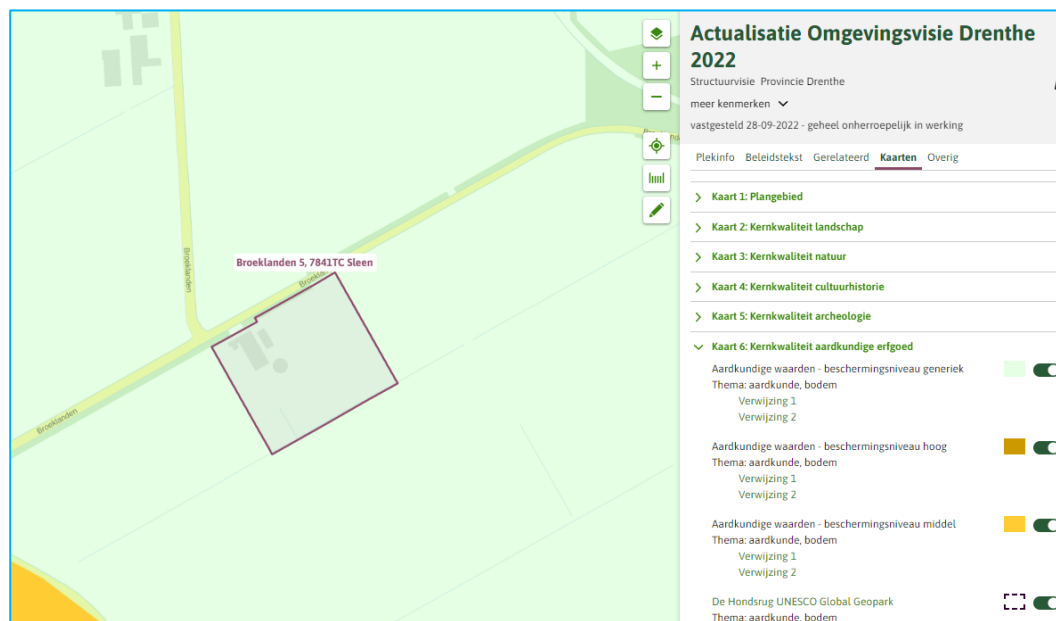


Figuur 16 – weergave kernkwaliteit archeologie

In paragraaf 4.14 is nader ingegaan op het onderdeel archeologie in relatie tot voorliggend plan.

Kernkwaliteit aardkundig erfgoed

Op basis van kaart 6 is er sprake van een 'generiek beschermingsniveau' op het gebied van aardkundig erfgoed. In onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 17 – weergave kernkwaliteit aardkundig erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Het gevarieerde aardkundige landschap ontstond onder invloed van tektoniek, ijs, water, wind, natuur en tenslotte menselijk handelen. Het is onze informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem draagt bij aan landschappelijke diversiteit en biodiversiteit, een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, het opvangen van de effecten van klimaatverandering en behoud van informatiewaarde over het verleden.

We onderscheiden zes aardkundige hoofdlandschappen, met kenmerkende aardkundige elementen, bestaande uit bijvoorbeeld stuwwallen, dekzandruggen en beekdalen (zie afbeelding Aardkundige hoofdlandschappen). Aardkundige monumenten zijn goede voorbeelden van die elementen. (zie afbeelding Aardkundige hoofdlandschappen). Tezamen vertellen zij het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse ondergrond vanaf de laatste drie ijstijden tot heden.

Kenmerkende aardkundige elementen, de opbouw van de ondergrond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van keileem en het voorkomen van bijzondere bodems) en actieve geologische processen (bijvoorbeeld meandering en zandverstuiving) beschouwen wij als aardkundig erfgoed.

In de gebieden met een generiek beschermingsniveau kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwachten van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

In voorliggend plan worden niet meer bodemverstorende activiteiten uitgevoerd dan strikt noodzakelijk is voor uitvoering van het plan. Het plangebied is daarbij ook al grotendeels verstoord door de aanwezige bebouwing en landbouwkundige voorzieningen zoals de sleufsilos. Er zal zo weinig mogelijk inbreuk worden gedaan op het aardkundig erfgoed. Ook bij het onderdeel archeologie (4.14.2) is gemotiveerd dat de nieuwe bodemingreep dermate gering is dat er voor archeologie ook geen onderzoek nodig is.

Het provinciaal beleid levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Gemeente

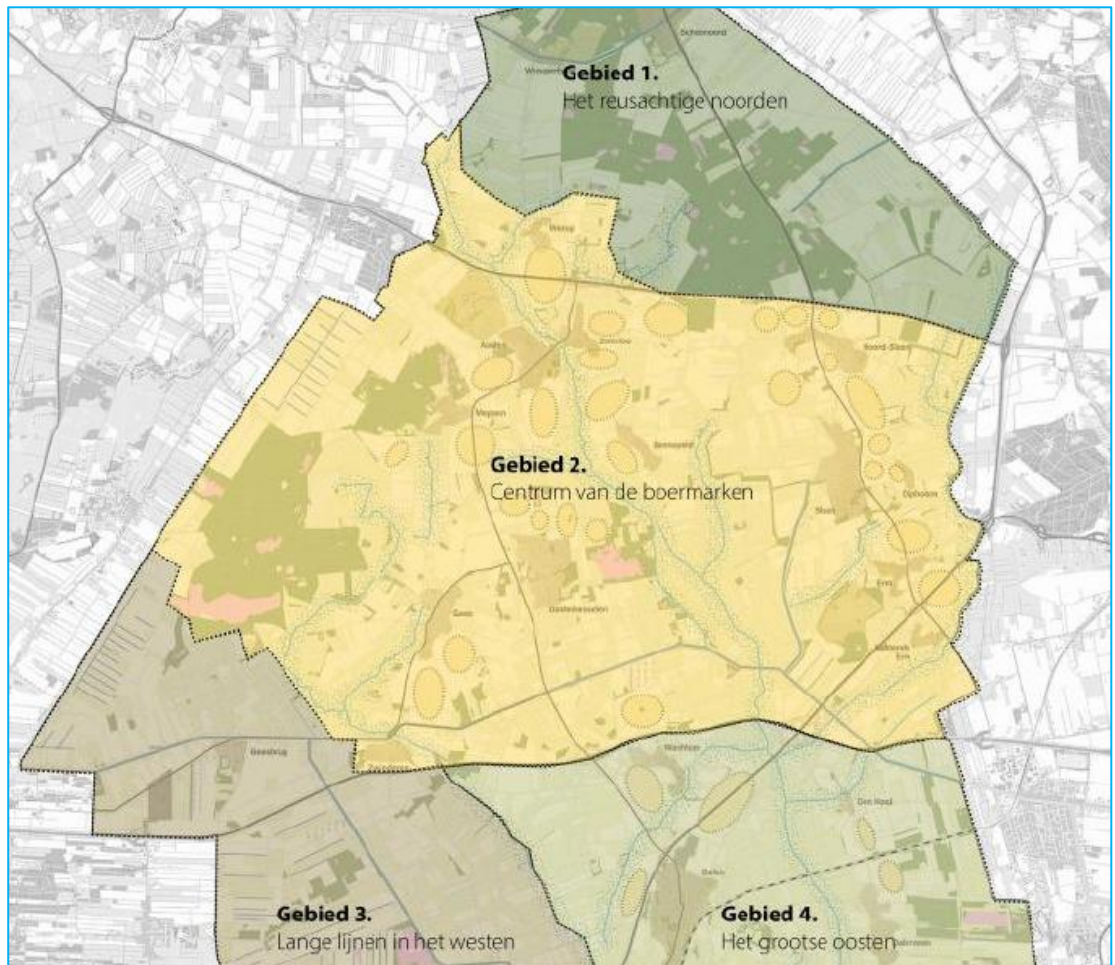
3.3.1 Omgevingsvisie Coevorden

De gemeentelijke recreatiesector richt de blik op de toekomst, maar doet dat niet zonder oog te hebben voor het verleden. De gemeente ziet graag de ontwikkeling van waardevol toerisme, met een onderscheidend aanbod dat meerwaarde heeft voor inwoners, ondernemers en toeristen. En door aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden die het gebied kenmerken en karakteriseren. Zo waarborgt de gemeente de balans tussen bewoners en bezoekers.

De gemeente Coevorden heeft een hoog aantal toeristische overnachtingen. Daar is de gemeente trots op en dat zorgt voor werkgelegenheid. Het zorgt ook voor klandizie die supermarkten, horeca en andere voorzieningen goed kunnen gebruiken. Toekomstgerichte verblijfsrecreatie geeft de gemeente een impuls door de uitvoering van het programma Vitale Vakantieparken.

De gemeente heeft een aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietspaden en -routes, gekoppeld aan lokale horeca, musea, gastronomie en producten. Mede in het belang van de recreatiesector gaat de gemeente voor behoud en herstel van natuur, waardevol landschap en erfgoed. Het netwerk van wandel- en fietspaden door de fraaie en afwisselende landschappen van de gemeente bevordert bovendien een gezonde levensstijl voor zowel inwoners als toeristen. Dit is één van de focuspunten uit de Visie op Toerisme uit 2021. Graag ziet de gemeente de ondernemers en andere initiatiefnemers de koppeling leggen met deze netwerken.

Het plangebied hoort verder toe tot het gebied 'Centrum van de boermarken'.



Op het vlak van recreatie en toerisme geldt voor dit gebied dat er veel recreatie, fijnmazig en verspreid door het gebied aanwezig is, met het Pieterpad als bijzondere trekpleister.

Het multifunctionele karakter van het landelijk gebied is kans en bedreiging tegelijk. Veel functies vragen om ruimte. Maar de mix aan functies is ook een stevige basis voor een veelzijdige ontwikkeling van het gebied, met het behoud van authentieke structuren, elementen en sfeer.

Met nieuwe invullingen van boerenerven waar de agrarische functie is verdwenen, gaat de gemeente ruimhartig om. Er zijn er onderlinge verschillen tussen de beekdalen en

tussen de boven-, midden- en benedenstroom van de beken. De gemeente zal hierbij daarom per locatie zorgvuldig afwegingen maken.

En de gemeente ziet ruimte voor een verdergaande recreatieve ontwikkeling van dit gebied. Niet zozeer door meer accommodaties, maar wel door het toevoegen van recreatieve meerwaarde in het landelijk gebied mogelijk te maken. Met kleinschalige toevoegingen, nieuwe routes en passende trekpleisters. Zeker in het zuidelijk deel van dit gebied liggen daarvoor nog veel kansen. In het noordelijk deel rond Meppen, Aalden, Zweeloo en Wezup gaat het eerder om opwaardering en kwaliteitsverbetering. Hier staat al een stevige recreatieve basis.

De herontwikkeling van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie naar het voorgestelde plan draagt zekers bij aan de doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie voor recreatie en toerisme. Er wordt een van oudsher aanwezig boeren erf geschikt gemaakt voor een nieuwe functie met recreatieve meerwaarde. De vakantiewoning trekt extra toeristen in een specifieke doelgroep, te weten paardeigenaren, die op vakantie willen met hun eigen paard. De kleinschalige camperscamping met privé sanitair biedt de toerist de gevraagde luxe en privacy. Het zicht van de camperplaatsen op de paarden op de track en de weide maakt de locatie uniek. Hierdoor is sprake van “iets bijzonders” in plaats van “meer van hetzelfde”.

3.3.2

Beleidsnota Visie op Toerisme

Op 1 februari 2022 is de beleidsnota Vrijtijdseconomie “Visie op Toerisme” door de gemeenteraad van Coevorden vastgesteld. Gemeente Coevorden heeft de ambitie om een toeristisch gezonde en vooruitstrevende gemeente te blijven. Een gezonde toeristische sector is belangrijk voor de leefbaarheid en economie.

Uit de SWOT-analyse blijkt dat de kwaliteit en diversiteit van het aanbod verblijfsrecreatie deels achterblijft. Veroudering van de accommodaties en faciliteiten wordt regelmatig als minpunt ervaren. De toerist vraagt steeds meer om ontzorgd te worden en heeft behoefte aan comfort en kleinere accommodaties. Men wil een persoonlijke ervaring en wil niet meer opgaan in de grote massa.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Uit het beleid kan worden geconcludeerd dat de gemeente verblijfsrecreatie belangrijk vindt en initiatieven bij particulieren vandaan moeten komen. De gemeente stimuleert nieuwe en bestaande ondernemers om te werken aan een kwalitatief en onderscheidend aanbod, en wil voorkomen ‘meer van hetzelfde’ toe te voegen. De locatie is gelegen in een gebied voor versterking van agrarische en recreatieve activiteiten en het versterken van het landschap en cultuurhistorie. Dit zijn aspecten die aansluiten bij de boogde situatie van de initiatiefnemer. In de beoogde situatie zal hier sprake van een locatie waar mensen zowel gebruik kunnen maken van dagrecreatie (paardenhouderij) als verblijfsrecreatie (recreatiewoning en camperplaatsen).

De vakantiewoning trekt extra toeristen in een specifieke doelgroep, te weten paardeigenaren die samen met hun eigen paard op vakantie willen. De kleinschalige camperscamping met privé sanitair biedt de toerist de gevraagde luxe en privacy. Het zicht van de camperplaatsen op de paarden op de track en de weide maakt de locatie uniek. Daarnaast zal in de beoogde situatie het landschap worden versterkt door een landschappelijke inpassing, passend bij de cultuurhistorie in dit gebied. Dit zal de omgevingskwaliteit op deze locatie doen verbeteren.

3.3.3

Welstand

Vanuit Welstand is in het voortraject als volgt geadviseerd.

Welstand

De exterieure lijnen moeten gehandhaafd blijven, zowel voor de bestaande woning als voor de stal. Voor de nieuwe woning geldt in beginsel de criteria van de Welstandsnota. Geadviseerd wordt om de nieuwe woning ondergeschikt te maken aan de bestaande woning.

Ook wordt geadviseerd om in de lijn te bouwen van de karakteristieke schuur met ook een verschijningsvorm die refereert naar een schuurtype. Op deze manier blijft de bedrijfswoning herkenbaar en past de nieuwe woning in het geheel van een woning met diverse schuren. De hiervoor genoemde eisen gelden ook voor de sanitair gebouwen. Deze dienen ondergeschikt en ingetogen te zijn.

De camperplaatsen dienen goed landschappelijk te worden ingepast. De voorzijde die zichtbaar is vanaf de openbare weg dient netjes te worden uitgewerkt. In de huidige verbeelding staan de campers nog te dicht op de weg. Tenslotte wordt er in de plannen niets gezegd over flora en fauna. Geadviseerd wordt om groeninrichting mee te nemen in het uitgewerkte plan als verrijking.

Met deze adviezen is/zal rekening worden gehouden. Zo zijn de camperplaatsen compacter op de kavel geplaatst en dichterbij de bebouwing. Ook wordt de bomenlaan langs de weg doorgetrokken. De nieuwe bedrijfswoning refereert naar een schuurtype en is hierdoor ondergeschikt aan de bestaande bedrijfswoning.

3.4

Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit bij het beleid van de gemeente.

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

In dit geval zijn er twee componenten waar bij dit project naar moet worden beoordeeld qua m.e.r. Enerzijds zal het terrein recreatief worden ontwikkeld en anderzijds kunnen er gezien de huidige stalcapaciteit maximaal 50 paarden worden gehouden. Vanuit het recreatieve gaat het dan mogelijk om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanent kampeer- of caravanterrein. Vanuit de paardenhouderij gaat het om het doel (productiegericht of faciliterend) waarmee de dieren worden gehouden.

Recreatieve component

Een permanent kampeerterrein kan mogelijk een MER-plicht (Milieueffectrapportage) hebben, afhankelijk van de grootte en de impact op het milieu. De MER-plicht is bedoeld om de milieueffecten van projecten, zoals de aanleg van een kampeerterrein, in kaart te brengen en te beoordelen voordat ze worden uitgevoerd.

Wanneer is een MER-plicht van toepassing op een permanent kampeerterrein

Grootte: Een belangrijke factor is de grootte van het kampeerterrein. Grotere terreinen, met meer voorzieningen (zoals sanitair, onthaalruimte, parkeerplaatsen, zwembad, etc.), hebben een grotere kans op een MER-plicht.

Activiteiten:

De aard van de activiteiten op het terrein speelt ook een rol. Bijvoorbeeld, intensief gebruik van het terrein, zoals evenementen of bouwactiviteiten, kan leiden tot een hogere milieubelasting.

Locatie:

De locatie van het kampeerterrein is ook van belang. Ligging in een kwetsbaar natuurgebied kan de MER-plicht vergroten.

Een permanent kampeerterrein is een kampeerplaats op een camping, die voor een langere periode meestal een jaar of langer, wordt gehuurd. Daarvan is bij de locatie aan de Broeklanden 5 geen sprake. De bezoekers van de camperplaatsen kunnen gebruik maken van het kampeerterrein gedurende het kampeerseizoen, welke start in het

voorjaar en eindigt in de herfst. Camperaars verblijven gemiddeld enkele dagen op een plek. De recreatiewoning wordt gebruikt door paardeigenaren, die op vakantie gaan met hun eigen paard. Deze doelgroep kiest meestal voor een korte vakantie van enkele dagen tot een week, waarbij ze hun eigen paard meenemen.

Wordt ook nog gekeken naar de 'kwantitatieve cijfers' uit de vorige bijlage D m.e.r. dan was voor onderstaande recreatieve projecten een m.e.r. beoordeling nodig.

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

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens;
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer of;
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang (bouwen en toestaan camperplaatsen en verwachte aantal bezoekers/recreanten per jaar 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.

Houden van paarden

Ter plaatse zullen gezien de huidige stalcapaciteit maximaal 50 paarden worden gehouden. Hoewel er geen specifieke drempelwaarden voor paarden zijn in het kader van de MER-plicht, is het belangrijk om te beseffen dat bij het overschrijden van bepaalde drempelwaarden voor andere diersoorten (zoals pluimvee en varkens) er ook een MER-plicht kan ontstaan voor de gehele veehouderij.

Geen landbouwhuisdier:

Alleen voor fokpaarden en fokpony's staan regels in het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor andere paarden, zoals manegepaarden of pensionpaarden, staan er regels in het tijdelijk omgevingsplan. Bij het maken van het nieuwe omgevingsplan kan een gemeente zelf bepalen welke regels ze overneemt uit het tijdelijk omgevingsplan.

Een paard dat – of pony die – voor het fokken wordt gehouden valt onder de definitie landbouwhuisdier van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dat betekent dat de regels voor de veehouderij in paragraaf 3.6.1 van toepassing zijn als een bedrijf meer dan 25 fokpaarden houdt. Daarnaast gelden ook de regels voor de afstanden voor geur die staan in het tijdelijk omgevingsplan. Voor het houden van maximaal 25 fokpaarden en/of fokpony's, gelden de regels in het Bal niet, maar gelden de regels in het tijdelijk omgevingsplan.

Een paard dat – of pony die – niet voor het fokken wordt gehouden, valt niet onder de definitie landbouwhuisdier van het Bal. Bijvoorbeeld manegepaarden en pensionpaarden. Dat betekent dat het houden hiervan geen aangewezen milieubelastende activiteit is in het Bal. De regels in het Bal gelden dan niet. Wel gelden er regels die staan in het tijdelijk omgevingsplan.

Met 'het houden van landbouwhuisdieren' is beoogd om regels te stellen voor 'productiedieren'. Bij voorliggend plan gaat het niet om fokpaarden, maar om pensionpaarden. Daarmee is er geen sprake van landbouwhuisdieren. De m.e.r. wetgeving geldt dan ook niet.

4.1.3 Conclusie

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

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

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

Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voor wat betreft het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Leisure is de Engelse benaming voor vrije tijd. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden.

De vrijetijdsindustrie is een groeisector en banengenerator. Het aantal vrijetijdsattracties is sinds de laatste 25 jaar verachtvoudigd en het aantal bezoekers vernegenvoudigd. Deze groei zet zich nog steeds voort. Een kleine 10 % van de Nederlandse bedrijven behoort tot de vrijetijdssector.

Deze bedrijven zijn op verschillende manieren in te delen. Naar sector en naar functie en activiteit. De sectoren die we binnen de vrijetijdssector onderscheiden zijn de volgende:

Verblijfsrecreatie

- Hotel-restaurants
- Hotels, pensions en conferentieoorden
- Jeugdherbergen en vakantiecampen
- Kampeerterreinen
- Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
- Overige logiesverstrekking

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen valt te scharen onder een zogeheten 'andere stedelijke voorziening' binnen de leisure.

Van belang is vervolgens om na te gaan of de omvang van het project dermate groot is dat er sprake is van een ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zijn door de Afdeling niet als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, aangemerkt: een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

In voorliggend TAM-Omgevingsplan gaat het om een terrein van circa 1,5 hectare dat wordt ingericht voor het kunnen aanbieden van plaats voor maximaal 8 campers en het in de bestaande bebouwing aanbieden van ruimte voor paarden (stalling en rusthuis). Tevens wordt een nieuwe bedrijfswoning en kapschuur gebouwd. Daarmee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder nader onderbouwd hoeft te worden

4.2.3 Conclusie

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

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 dBuV/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 geen sprake van een beschermingszone ten behoeve van de radioastronomie, deze bevinden zich op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.3.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect radioastronomie.

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).

Uit te voeren bouwplannen binnen het totale plan zullen gaan voldoen aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat de nieuwe bedrijfswoning bijna energieneutraal is, 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 bepalingsmethode 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. De nieuw te bouwen bedrijfswoning voldoet aan de (bouw)regels voor duurzaamheid. De huidige woning wordt gerenoveerd/verduurzaamd alvorens deze in gebruik te nemen als recreatiewoning. Renovatiewerkzaamheden incl. verduurzaming worden uitgevoerd na het betrekken van de nieuwe bedrijfswoning.

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 nabijheid. Ook verder zijn er in Sleen en weide omgeving voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de volop aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen die het dorp en de omgeving kent.

Verder heeft de GGD vanuit het vooroverleg nog het volgende aangegeven over het plan.

Gezien de kleinschalige omvang en de tijdelijke aard van bewoning van de recreatiewoning en camperplaatsen, zijn er wat ons betreft geen belemmeringen. We willen aanraden om historisch bodemonderzoek in te zien voor de bedrijfswoning, wanneer de bewoners hun tuin in de toekomst willen gebruiken als moestuin.

Vanuit de initiatiefnemers is aangegeven dat er geen moestuin wordt gerealiseerd nabij de nieuwe bedrijfswoning.

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.

4.6.2 Toetsing

Ten behoeve van het plan is uitgegaan van 8 standplaatsen voor kampeermiddelen (campers), 1 recreatiewoning en 1 bedrijfswoning. Voor de gebruiksgerichte paardenhouderij kent de CROW publicatie 381 geen parkeernormering. In de CROW-publicatie zijn alleen parkeernormen voor maneges opgenomen. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Maneges hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking dan andere bedrijfsmatige paardenhouderijen, zoals paardenrusthuis en pensionstal. Daarom wordt gerekend met een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per paard.

Op basis van de ingevulde gegevens geldt op basis van de CROW publicatie 381 een parkeerbehoefte van $11,45 = 12$ parkeerplaatsen. Hiervan worden reeds 8 parkeerplaatsen ingevuld door de standplaatsen voor kampeermiddelen (campers). Voor het paardenrusthuis/pensionstal geldt een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Hierbij wordt gerekend met 50 paarden gebaseerd op de huisvestingscapaciteit van de huidige stal.



Figuur 17 – weergave parkeerbehoefte

Op onderstaande weergave is te zien dat er voldoende mogelijkheden zullen zijn voor het kunnen parkeren op eigen terrein binnen het plangebied. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd naast de bestaande wagenberging/werkplaats (13) en 7 parkeerplaatsen naast de bestaande mestsilo (8). Er is meer ruimte voor parkeren dan beoogd. Het parkeren zal geen probleem gaan vormen. Ook zijn de toevoerende wegen geschikt voor de bijbehorende verkeersstroom. Het perceel is solitair gelegen, er wordt geen verkeershinder verwacht.



Figuur 18 – weergave parkeerplaatsen

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, mogelijkserwijs 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 gehele 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

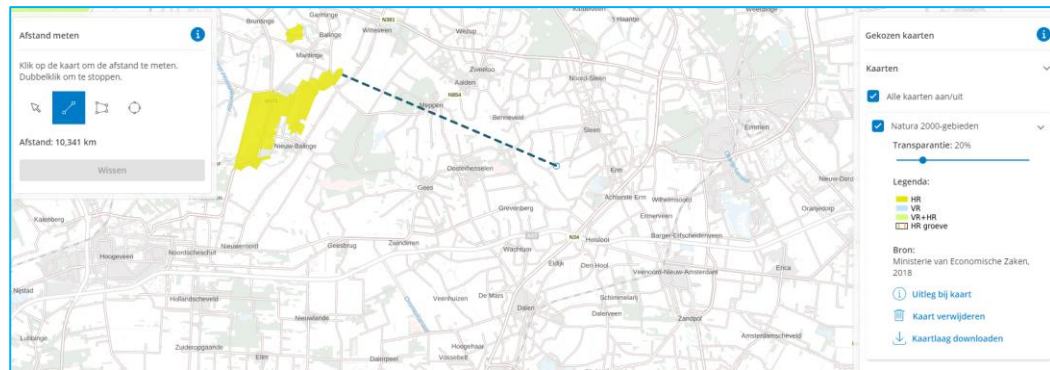
Toetsing

4.7.2.1

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op ruim 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Mantingerzand'. Dit gebied is beschermd onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn.



Figuur 19 – weergave ligging Natura 2000 gebieden op ruime afstand

Effecten op Natura 2000-gebieden bestaan uit verlies aan habitat, negatieve effecten op soorten en versturende effecten. In de effectenindicator (<https://www.synbiosys.alterra.nl/bij12>) worden 19 verschillende storende factoren onderscheiden, waaronder effecten door geluid, trilling, visuele verstoring, verdroging en vermessing. Onder vermessing valt ook stikstofdepositie.

In 1991 is een milieuv vergunning verleend voor het houden van 70 stuks melkkoeien en 70 stuks jongvee. Deze vergunning kan gebruikt worden als referentiesituatie voor 1994 en 2004. Medio 2022 heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor het intern salderen naar paarden. Eind mei 2024 heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe besloten de aanvraag voor een Wnb-vergunning voor de omschakeling van een rundveebedrijf naar een paardenhouderij voor het onderdeel Natura 2000 definitief positief te weigeren. Deze is als bijlage bij het TAM-Omgevingsplan gevoegd.

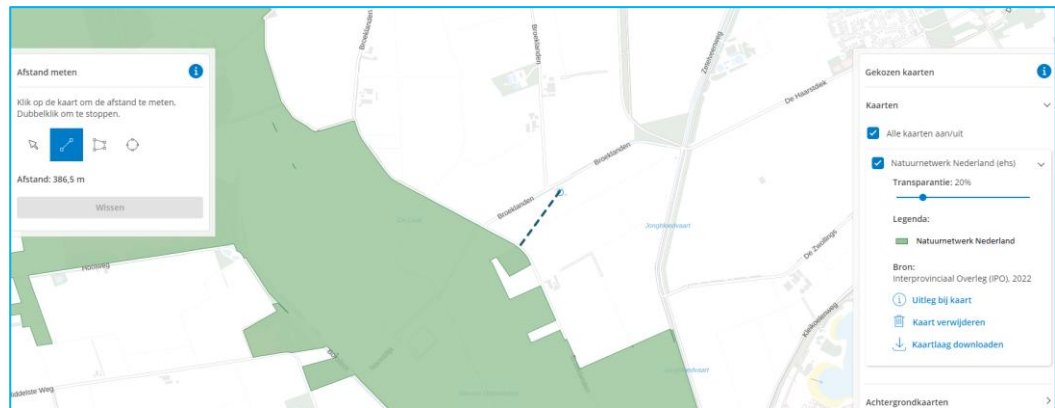
Er is geen Wnb-vergunning nodig voor deze activiteit. In de nieuwe situatie zullen er geen nadelige resultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000 gebieden zijn.

De ingreep heeft dan geen significant versturend effect op de habitats waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden is niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Vanuit onderstaande tekening is inzichtelijk gemaakt dat het plangebied zelf niet in het NNN is gelegen, zodat onderzoek naar de effecten op het NNN niet nodig is omdat er vanuit het NNN geen sprake is van 'externe werking'.



Figuur 20 – weergave ligging NNN-gebieden

4.7.2.2 Soortenbescherming

In deze casus worden de bestaande sleufsilos verwijderd. Deze herbergen geen waardevolle soorten. Verder wordt het plangebied op een gedegen wijze landschappelijk ingepast waarbij er een toename zal zijn van struiken en bomen en daarmee zal de biodiversiteit worden vergroot. Het plan zal op een positieve wijze bijdragen aan een verbetering van de ecologische waarden. Een nader ecologisch onderzoek is niet nodig.

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 betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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 Coevorden 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. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 1 bedrijfswoning, maximaal 8 camperplaatsen en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

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 19 is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-beteknende-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)		15
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	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-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 21 - weergave Nibm-tool voor het beoogde omgevingsplan

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

Met de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel op een andere plek dan de bestaande bedrijfswoning wordt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Voor deze bedrijfswoning dient te worden beoordeeld of deze hinder ondervindt van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of industriellawaai. De camperplaats en de recreatiewoning zijn daarbij verder niet geluidgevoelig.

4.9.2.1 Wegverkeerslawaai

Het perceel bevindt zich aan de weg Broeklanden. De afstand van het perceel tot aan deze weg bedraagt circa 10 meter. De weg de Broeklanden is aan te merken als een gemeentelijke weg en deze weg heeft een geluidaanvaltsgebied. Een geluidaanvaltsgebied bij een gemeentelijke weg is een zone langs de weg waarbinnen het geluid van het verkeer op die weg mogelijk hoger is dan de standaardwaarde. Binnen dit gebied moeten bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het bouwen van woningen, eventueel maatregelen worden genomen om de geluidsoverlast te beperken.

Indien er meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal over deze weg rijden (voor de nieuwe woning langs) dat dient er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd of de waarde van het geluid op de gevel kan voldoen aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Bij minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal is een akoestisch onderzoek in principe niet nodig, tenzij er bijvoorbeeld sprake is van een klinkerweg. Dat is hier niet aan de orde, zo laat ook onderstaande figuur 22 zien. Over de Broeklanden komen dagelijks ook geen 1000 mvt/etmaal of meer. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawai is daarom dan ook niet nodig.



Figuur 22 – weergave karakter weg Broeklanden – geen klinkers

4.9.2.2 Railverkeerlawai

Er zijn geen spoorwegen in de nabijheid aanwezig. Dat betekent dat de geluidsbelasting vanwege een spoorweg op het plan niet inzichtelijk gemaakt hoeft te worden.

4.9.2.3 Industrielawaai

Het plangebied bevindt zich niet in een geluidszone Industrielawaai. Dat betekent dat de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op het plan niet inzichtelijk gemaakt hoeft te worden.

4.9.2.4 Geluidhinder vanuit camperplaatsen – recreatiewoning en paardenhouderij naar de omgeving toe

De camperplaatsen en het bijbehorende terrein met de recreatiewoning en paardenhouderij zelf betreft geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen. De functie zelf kan wel milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving. De invloed van de betreffende camperplaatsen en bijbehorende terrein op milieugevoelige functies dient dan ook getoetst te worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, 2009.

Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) vallen volgens de VNG-reeks "Bedrijven en milieuzonering" onder categorie 3.1. De grootste afstand die hier bij hoort is 50 meter t.a.v. geluid. Indien de gewenste ontwikkeling relatief kleinschalig is kan eventueel conform de systematiek van de VNG Publicatie "Bedrijven en

milieuzonering", de normafstand voor geluid met één stap teruggebracht worden. De normafstand voor geluid wordt dan 30 meter. De meest nabijgelegen woningen van derden bevindt zich op circa 350 meter afstand. Er is geen geluidsoverlast te verwachten. Vanuit de paardenhouderij bedraagt de richtafstand voor geluid 30 meter. Ook voor dit aspect is geen geluidhinder te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende omgevingsplan.

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

Het voorgenomen plan maakt de realisatie van geurgevoelige gebouwen zijnde een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Onder geurgevoelige gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie. De recreatiewoning wordt niet aangemerkt als gebouw met een woonfunctie (logiesfunctie)

De nieuwe bedrijfswoning moet tegen geuremissie afkomstig van omliggende bedrijven worden beschermd. De nieuwe bedrijfswoning wordt op voldoende afstand vanaf de in de omgeving liggende veehouderijen gerealiseerd. Hierdoor zal geen sprake zijn van geurhinder door deze omliggende veehouderijen.

Daarnaast maakt het voorgenomen plan een paardenhouderij mogelijk. Voor deze veehouderij geldt een vaste afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. Deze afstand is binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter (art. 22.101 Omgevingsplan). Hieraan wordt in de voorgenomen situatie voldaan. Dit betekent dat de aanwezige woningen geen belemmerende werking hebben op de milieubelastende activiteiten van de paardenhouderij.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het voorliggende omgevingsplan.

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.

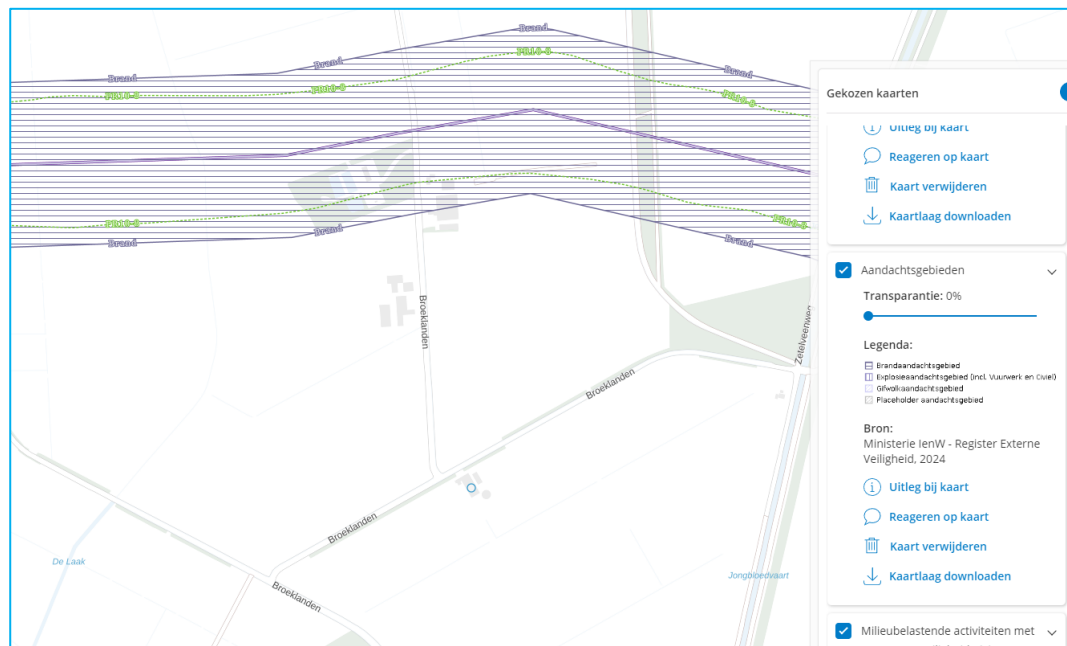
4.11.2

Toetsing

Een recreatiewoning, camperplaats(en) en een gebruiksgerichte paardenhouderij zijn geen risicoveroorzakende functies, tenzij er sprake is van de aanwezigheid van een propaantank groter dan 13 m³, dit is hier niet aan de orde.

Echter, een terrein voor recreatieve doeleinden wordt wel aangemerkt als 'kwetsbaar object', zodat wel beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel risicovolle activiteiten bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Nederland. Dit levert het volgende beeld op.

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



Figuur 22 – weergave risicokaart

4.11.2.1

Risicovolle activiteiten binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen risicovolle activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn.

4.11.2.2 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 750 meter van het plangebied, richting het noorden, bevindt zich een hogedrukgasleiding. De afstand tot deze leiding is echter dusdanig hoog dat er geen belemmering van uit gaat.

4.11.2.3 *Hoogspanningsleidingen en Route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten en een route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.11.3 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwing- 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.

Ook is vanuit de VRD nog aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is goed en er is bluswater in de buurt aanwezig.

4.11.4 *Conclusie*

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende omgevingsplan.

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 trilling gevoelige 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 voorliggende omgevingsplan.

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

Vanuit Welstand is in het voortraject als volgt geadviseerd.

Welstand

De exterieure lijnen moeten gehandhaafd blijven, zowel voor de bestaande woning als voor de stal. Voor de nieuwe woning geldt in beginsel de criteria van de Welstandsnota. Geadviseerd wordt om de nieuwe woning ondergeschikt te maken aan de bestaande woning.

Ook wordt geadviseerd om in de lijn te bouwen van de karakteristieke schuur met ook een verschijningsvorm die refereert naar een schuurtype. Op deze manier blijft de bedrijfswoning herkenbaar en past de nieuwe woning in het geheel van een woning met diverse schuren. De hiervoor genoemde eisen gelden ook voor de sanitair gebouwen. Deze dienen ondergeschikt en ingetogen te zijn.

De camperplaatsen dienen goed landschappelijk te worden ingepast. De voorzijde die zichtbaar is vanaf de openbare weg dient netjes te worden uitgewerkt. In de huidige verbeelding staan de campers nog te dicht op de weg. Tenslotte wordt er in de plannen niets gezegd over flora en fauna. Geadviseerd wordt om groeninrichting mee te nemen in het uitgewerkte plan als verrijking.

Met deze adviezen is in voorliggend omgevingsplan al rekening gehouden. Zo zijn de camperplaatsen compacter op de kavel geplaatst en dichter bij de bebouwing. Ook

wordt de bomenlaan langs de weg doorgetrokken. De nieuwe bedrijfswoning refereert naar een schuurtype en is hierdoor ondergeschikt aan de bestaande bedrijfswoning. Met de adviezen vanuit Welstand zal ook rekening worden gehouden bij de verdere planuitwerking.

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.

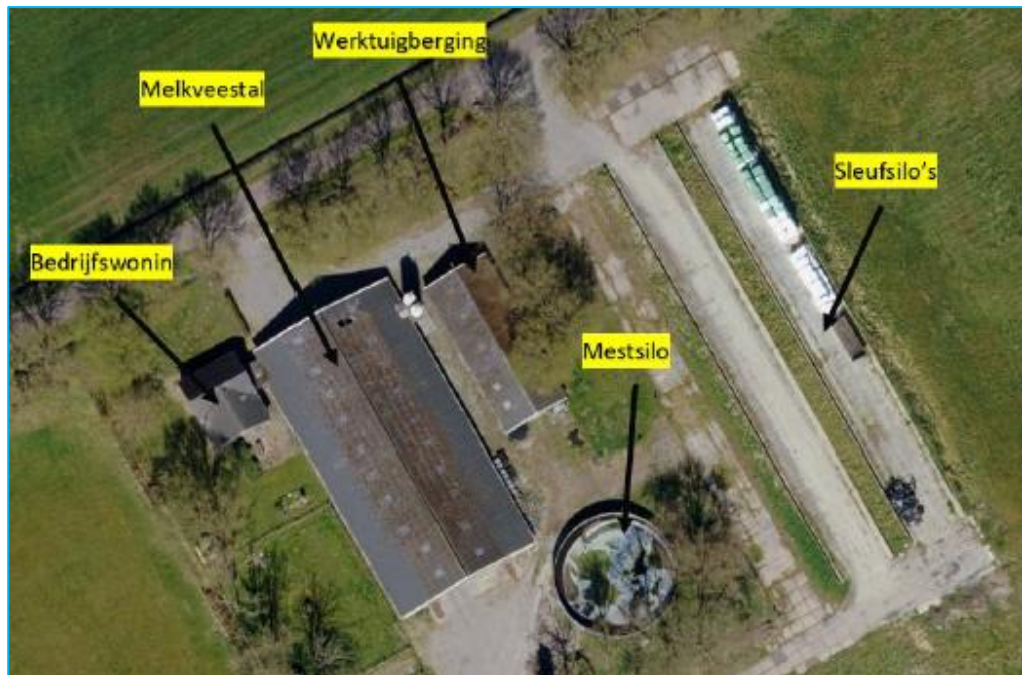
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk 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 is er binnen het gehele plangebied sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming betekent dat er onderzoek naar archeologie nodig is bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemversturende ingrepen) van meer dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter diepte.

Op de twee weergaven hierna is de bestaande situatie en nieuwe situatie weergegeven qua bebouwing.



Figuur 23 – weergave bestaande bebouwing



Figuur 24 – weergave nieuwe bebouwing

Qua bebouwing worden de volgende nieuwe bouwwerken gerealiseerd:

- Gebouw 5 - Nieuwe bedrijfswoning met kantoor / receptie/ kantine;
- Gebouw 6 - Kapschuur;
- Gebouw 7 - Sanitair units camperplaatsen;
- Gebouw 9 - Vaste mestopslag;
- Gebouw 12 - Stallen voor logeerpaarden

De oppervlakte van bovengenoemde bouwwerken is samen meer dan 500 m². Daar waar de bedrijfswoning gebouwd gaat worden is de bodem reeds verstoord doordat hier van oudsher sleufsilos liggen en hebben gelegen. De overige bouwwerken hebben gezamenlijk een oppervlakte van minder dan 500 m² en een diepte van minder dan 0,3 m. Hierdoor is voor de nieuwe verstoring geen archeologisch onderzoek nodig. Wel blijft de aanwezige dubbelbestemming intact. Op onderstaande afbeelding zijn de nog aanwezige sleufsilos zichtbaar. En rechts op de foto is nog zichtbaar waar ook een verharding aanwezig is geweest. Deze zal worden hergebruikt c.q. vernieuwd.



Figuur 25 – weergave bestaande sleufsilos

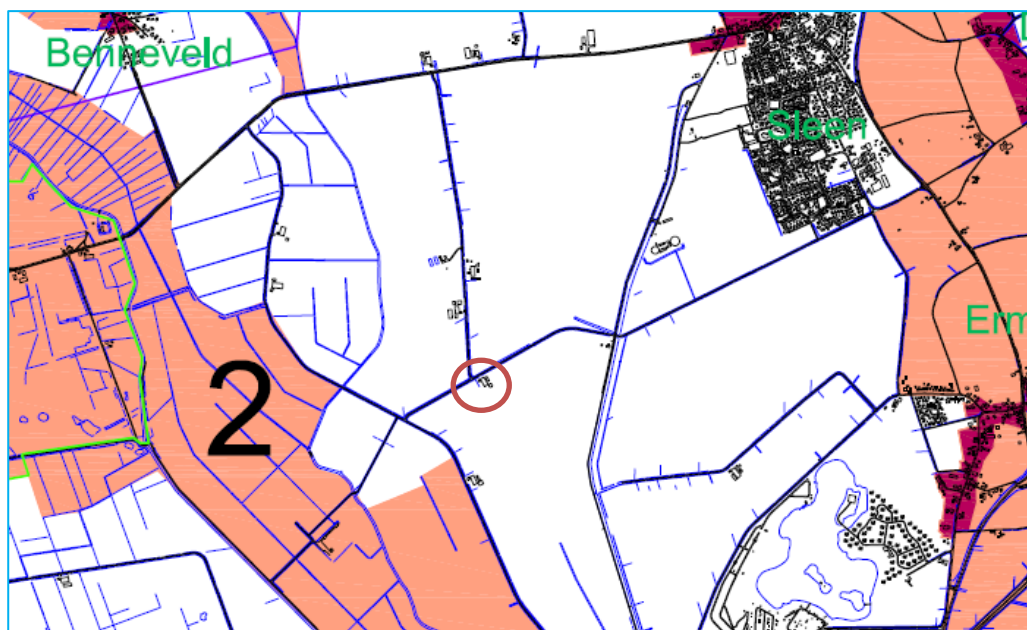
Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen zal geldt er een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Coevorden (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.

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.

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied niet aangeduid als een bijzonder gebied qua cultuurhistorische waarden zo laat onderstaande kaart zien. Het perceel aan de Broeklanden 5 te Sleen bevindt zich binnen de rode cirkel op de kaart.



Figuur 26 – weergave cultuurhistorische waardenkaart

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.14.2.3

Notitie Ruimtelijke kwaliteit

De Notitie ruimtelijke kwaliteit (NRK) geeft uitvoering aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Coevorden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het is een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota en vormt het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en is een sturingsmiddel bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Het landschap van Coevorden is in deze notitie Ruimtelijk Kwaliteit ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Voor deze Notitie is gekozen om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de indeling van landschapstypen, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. Er ligt immers een sterke koppeling met dit plan. De erfgoednota van de gemeente vormt een belangrijke basis voor de indeling. Gecombineerd met een ruimtelijke analyse van de landschappelijke opbouw en herkenbaarheid van de landschapskarakteristiek is gekozen voor een indeling in vier landschapstypen.

De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- het essenlandschap
- het beekdallandschap
- het ontginningenlandschap
- de randveenontginning.

Het plangebied bevindt zich binnen het landschapstype 'beekdallandschap'.

De beekdalcomplexen zijn ontstaan door de ontginning van de beekdalgebieden. Deze natte gronden zijn vanuit de hoger gelegen en droogste delen ontgonnen. De natte gronden werden vooral gebruikt als hooi- en weilanden vanwege de hoge

grondwaterstand en de kans op overstromingen. De overstromingen, waarbij sediment werd afgezet, zorgden voor een natuurlijke bemesting van de gronden.

De hogere delen van het beekdallandschap waren droger, hier is de verkaveling dan ook grootschaliger. Hier zijn grote blokvormige of rechthoekige kavels te zien. Er staat weinig tot geen beplanting, dus het gebied heeft een open karakter. De beek werd van de velden gescheiden door grenswallen. Later werden dwarswallen (met beplanting) loodrecht op de beek aangelegd.

In de natte delen kon vaak worden volstaan met een sloot als veekering. Tegenwoordig zijn de lage en natte delen nog te herkennen aan de verkaveling haaks op de beek (opstreckende verkaveling), met beplantingsstroken op de kavelgrenzen. In deze gebieden heeft ook al regelmatig natuurontwikkeling plaatsgevonden waarbij de beken weer de ruimte hebben gekregen om te meanderen.

De vegetatietypes variëren. Deze hangen samen met de waterstand. In sommige delen van de beekdalen zijn moerasachtige omstandigheden en bijbehorende vegetatie ontstaan, in andere delen komen planten voor die drogere omstandigheden vragen, maar ook goed natte omstandigheden verdragen.

Beplanting staat langs de wegen als wegbegeleidende beplanting (bomenrijen). De erven met bebouwing zijn voornamelijk gesitueerd langs de wegen, waarbij de voorzijde van het erf op de weg is gericht. Op deze percelen staat vaak erfbeplanting.

De hogere delen van het beekdallandschap grenzen meestal aan de essencomplexen. Niet overal is de overgang van hoog naar laag nog even goed te zien, of is tot aan de beek het gebied zodanig ontgonnen en ontwaterd dat tot vlakbij de beek akkerbouw mogelijk is.

Trends en ontwikkelingen

Nevenactiviteiten of volledige functieverandering

In het landelijk gebied wordt steeds meer zichtbaar dat naast de landbouw ook andere functies een plaats krijgen. De komende jaren zal dit proces van plattelandsvernieuwing zich naar verwachting sterker doorzetten. Agrariërs spelen daar op in door te verbreden. De mogelijkheden om nieuw of aanvullend inkomen te verwerven liggen veelal binnen de landbouw zelf, bijvoorbeeld door milieu- en/of diervriendelijk te produceren, door de eigen producten te verwerken en/of door deze zelf te verkopen ("streek-eigen producten"). Daarnaast zijn er mogelijkheden om een andere activiteit aan het agrarisch bedrijf te koppelen, bijvoorbeeld deelname aan beheer en ontwikkeling van natuur en landschap of op het gebied van recreatie en toerisme.

Veel voorkomende nieuwe invullingen zijn bijvoorbeeld kwekerijen en/of tuincentra, bedrijvigheid (transportbedrijven), een zorgboerderij of een volledige woonfunctie met hobbymatige activiteiten die veel ruimte vereisen zoals het houden van paarden. Een groot deel van de "verpaarding" van het landschap wordt veroorzaakt door de privésector (hobbymatige paardenhouderij). Dit vergt een goede landschappelijke inpassingen om de ruimtelijke kwaliteit van het Coevordense landschap te bewaken.

Ook bij voorliggend plan is sprake van een verandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een nieuwe recreatieve invulling waarbij ook sprake is van een zekere 'verpaarding'. Er is voor dit plan een gedegen landschappelijk inpassingsplan

gemaakt zodat de nieuwe functie zich landschappelijk gezien in het bestaande landschap gaat voegen.

4.14.2.4 *Landschap*

Vanuit de provinciale Omgevingsverordening is er ter plaatse sprake van een kernkwaliteit gericht op het landschap, te weten 'Esdorpenandschap'. Bij het onderdeel provinciaal beleid – kernkwaliteiten is daar reeds op ingegaan.

4.14.3 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit archeologie, cultuurhistorie en landschapswaarden. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen zal geldt er een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Coevorden (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.

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 zijn diverse bodemkundige onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit historische onderzoek en uit het verrichten van grondboringen. Het verkennend onderzoek is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

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

Verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740

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

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zint.	>AW	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*	Nader onderzoek
Grond								
M1	1	0.07-0.27	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM2	4+8	0.07-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM3	5+6+7	0.07-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM4	9+15+16+28+31+32	0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM5	14+24+27+19+30	0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM6	10+12+17+18+23+25	0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM7	19 t/m 22	0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM8	9+14	0.5-1.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM9	10+11	0.5-1.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
1	Daklijn 1	0-0.01	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
Grondwater-								
Pb1	1	2.5-3.5	-	-	-	-	n.v.t.	nee
Pb9	9	2.5-3.5	-	barium	-	-	n.v.t.	nee
Pb10	10	2.5-3.5	-	-	-	-	n.v.t.	nee
Legenda								
>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex ≤0,5)								
>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)								
>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)								
= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond								

Figuur 27 – weergave resultaten verkennend bodemonderzoek

Eindconclusie

In het grondwater is barium plaatselijk verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt

niet overschreden zodat er uit milieu hygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.15.3 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect bodem.

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 22 maart 2023 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Voor het project geldt dat de beantwoording van de vragen er toe heeft geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het

niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

Algemeen

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Voor dit omgevingsplan geldt dat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de grond. Het terrein is hoger gelegen. Er wordt gebruik gemaakt van semi-verharding op het terrein om wateroverlast te voorkomen en het water de kans te bieden te infiltreren.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Voor dit omgevingsplan geldt dat het afvalwater van de sanitaire voorzieningen wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 1,2 l/s/ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 55 mm.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.

- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Voor dit omgevingsplan geldt dat op het terrein gebruik wordt gemaakt van semi-verharding en verder een zo groen mogelijk invulling van het terrein om het hemelwater voldoende gelegenheid te bieden om ter plaatse te kunnen infiltreren in de bodem. De bestaande verharde sleufsilo's zullen worden verwijderd. De camperplaatsen en de weg ernaar toe worden voorzien van grastegels. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers..

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Het sanitair gebouw heeft geen kruipruimte. Het terrein is vanwege de ligging op een es ook hoger gelegen zodat het grondwater niet oppervlakkig ligt. De nieuwe gebouwen hebben geen last van grondwater.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Bij dit plan leidt de inrichting van het plangebied niet tot een aantasting van de afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen. Tevens wordt in het plan voldoende rekening gehouden met de beheersdoelstellingen van het waterschap.

4.16.3

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect water.

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 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 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 Broeklanden 5 te Sleen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.TAMBroeklanden5-0001 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 gemeente Coevorden worden met dit TAM-omgevingsplan voor het perceel aan de Broeklanden 5 te Sleen gewijzigd. De 'bestemming' wordt gewijzigd naar een passend functiegebied. Daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld, die de bouw van de gewenste bebouwing en het gebruik als paardenhouderij en recreatieterrein 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 het eerste lid is bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

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-omgevingsplan.

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Beekdallandschap

Het betreft hier de hoofdfunctie van het gebied. Binnen dit functiegebied is geregeld dat ter plaatse een gebruiksgerichte paardenhouderij aanwezig mag zijn met daarbij aanvullend de planologische ruimte voor maximaal 8 standplaatsen voor campers, 1 recreatiewoning binnen de nu nog aanwezige bedrijfswoning en er verder paarden mogen worden gehouden als ook dat er ruimte is voor een nieuwe bedrijfswoning.

Artikel 6 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter dient eerst een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 9 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 een activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en dat er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden als er geen regels voor die activiteit zijn opgenomen in het omgevingsplan. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Tevens bevat dit artikel een verwijzing naar de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 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 Coevorden is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Coevorden 2024.

6.2 Toetsing

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

7 Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

7.1 Verkennen initiatief

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan die niet meer onder de oude Wro ter inzage is gelegd en waar een beoordeling op heeft plaatsgevonden. Daarmee kan aangenomen worden dat deze vanuit de gemeente in voldoende mate is verkend.

7.2 Intake- en omgevingstafel

Zie hiervoor bij 7.1.

7.3 Vooroverleg ketenpartners

Het plan is voorgelegd aan een aantal ketenpartners.

Vanuit de GGD is het volgende aangegeven. Gezien de kleinschalige omvang en de tijdelijke aard van bewoning van de recreatiewoning en camperplaatsen, zijn er wat de GGD betreft geen belemmeringen. We willen aanraden om historisch bodemonderzoek in te zien voor de bedrijfswoning, wanneer de bewoners hun tuin in de toekomst willen gebruiken als moestuin. Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat er geen tuin komt bij de bedrijfswoning.

Vanuit de VRD is aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is goed en ook is bluswater in de buurt aanwezig.

Vanuit de provincie zijn een aantal opmerkingen geplaatst over de landschappelijke inpassing van (langs)parkeren, de inrichting van de gronden nabij de camperplaatsen en de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige ligboxenstal. Ook vraagt de provincie nog in hoeverre er rekening is gehouden met oorspronkelijke landschapselementen in het plan.

Naar aanleiding van de opmerkingen en vragen vanuit de provincie is de landschappelijke inpassing aangepast, is het parkeren naar een andere plaats gebracht en is door de landschapsarchitect een aanvullende tekst opgesteld die de relatie geeft tussen de koppeling van het plan met het bestaande landschap.

7.4 Participatie

Vanwege de grote afstand tot woningen van derden is geen participatie uitgevoerd.

7.5 Zienswijzen

Het Ontwerp TAM Omgevingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : TAM-omgevingsplan Sleen, Broeklanden 5
Projectnummer : RB 10.716
IMRO : NL.IMRO.0109.TAMBroeklanden5-0003
Versie : 01
Datum : Januari 2026

RooBeek Advies

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