

**TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h –  
Middendorpsstraat 14 Meppen**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|                |
|----------------|
|                |
| RB 10.771      |
| Januari 2025   |
| Dhr. M. Beek   |
| Dhr. H. de Roo |

# ***Motivering***

## Inhoudsopgave

|          |                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| .....    | <b>1</b>                                                           |
| <b>1</b> | <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....6</b>                                 |
| 1.1      | Aanleiding .....6                                                  |
| 1.2      | Projectgebied .....8                                               |
| 1.3      | Het Omgevingsplan gemeente Coevorden .....9                        |
| 1.4      | Leeswijzer .....10                                                 |
| <b>2</b> | <b>HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING .....11</b>                        |
| 2.1      | Huidige situatie .....11                                           |
| 2.2      | Voorgenomen ontwikkeling .....11                                   |
| <b>3</b> | <b>HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING .....12</b>                   |
| 3.1      | Rijk .....12                                                       |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....12                            |
| 3.1.2    | Instructieregels Rijk (AMvB's) .....13                             |
| 3.2      | Provincie .....15                                                  |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Drenthe .....15                                     |
| 3.2.2    | Provinciale Omgevingsverordening Drenthe .....17                   |
| 3.2.3    | Provinciale kernkwaliteiten-analyse .....18                        |
| 3.3      | Gemeente .....18                                                   |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie Coevorden .....18                                   |
| 3.3.2    | Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst' .....20                   |
| 3.3.3    | Toets aan 'oude' wijzigingsbevoegdheid .....21                     |
| 3.4      | Conclusie beleid .....22                                           |
| <b>4</b> | <b>HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU .....23</b> |
| 4.1      | M.e.r- beoordeling .....23                                         |
| 4.1.1    | Wettelijk kader .....23                                            |
| 4.1.2    | Toetsing .....23                                                   |
| 4.1.3    | Conclusie .....23                                                  |
| 4.2      | Ladder voor duurzame verstedelijking .....24                       |
| 4.2.1    | Wettelijk kader .....24                                            |
| 4.2.2    | Toetsing .....24                                                   |
| 4.2.3    | Conclusie .....24                                                  |
| 4.3      | Beschermingszones radioastronomie .....24                          |
| 4.3.1    | Wettelijk kader .....24                                            |
| 4.3.2    | Toetsing .....26                                                   |
| 4.3.3    | Conclusie .....26                                                  |
| 4.4      | Duurzaamheid .....26                                               |
| 4.4.1    | Wettelijk kader .....26                                            |
| 4.4.2    | Toetsing .....26                                                   |
| 4.4.3    | Conclusie .....26                                                  |
| 4.5      | Gezondheid .....27                                                 |
| 4.5.1    | Wettelijk kader .....27                                            |
| 4.5.2    | Toetsing .....27                                                   |
| 4.5.3    | Conclusie .....27                                                  |
| 4.6      | Verkeer en parkeren .....27                                        |
| 4.6.1    | Wettelijk kader .....27                                            |
| 4.6.2    | Toetsing .....27                                                   |
| 4.6.3    | Conclusie .....27                                                  |
| 4.7      | Natuur .....28                                                     |
| 4.7.1    | Wettelijk kader .....28                                            |

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.7.2    | Toetsing .....                                                  | 29        |
| 4.7.3    | Conclusie .....                                                 | 30        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit .....                                            | 30        |
| 4.8.1    | Wettelijk kader .....                                           | 30        |
| 4.8.2    | Toetsing .....                                                  | 31        |
| 4.8.3    | Conclusie .....                                                 | 31        |
| 4.9      | Geluid .....                                                    | 31        |
| 4.9.1    | Wettelijk kader .....                                           | 31        |
| 4.9.2    | Toetsing .....                                                  | 32        |
| 4.9.3    | Conclusie .....                                                 | 32        |
| 4.10     | Geur .....                                                      | 33        |
| 4.10.1   | Wettelijk kader .....                                           | 33        |
| 4.10.2   | Toetsing .....                                                  | 34        |
| 4.10.3   | Conclusie .....                                                 | 34        |
| 4.11     | Omgevingsveiligheid .....                                       | 34        |
| 4.11.1   | Wettelijk kader .....                                           | 34        |
| 4.11.2   | Toetsing .....                                                  | 35        |
| 4.11.3   | Groepsrisico .....                                              | 36        |
| 4.11.4   | Conclusie .....                                                 | 37        |
| 4.12     | Trilling .....                                                  | 37        |
| 4.12.1   | Wettelijk kader .....                                           | 37        |
| 4.12.2   | Toetsing .....                                                  | 37        |
| 4.12.3   | Conclusie .....                                                 | 37        |
| 4.13     | Welstand .....                                                  | 37        |
| 4.13.1   | Wettelijk kader .....                                           | 37        |
| 4.13.2   | Toetsing .....                                                  | 38        |
| 4.14     | Archeologie en cultuurhistorie .....                            | 38        |
| 4.14.1   | Wettelijk kader .....                                           | 38        |
| 4.14.2   | Toetsing .....                                                  | 38        |
| 4.14.3   | Conclusie .....                                                 | 39        |
| 4.15     | Bodem .....                                                     | 39        |
| 4.15.1   | Wettelijk kader .....                                           | 39        |
| 4.15.2   | Toetsing .....                                                  | 40        |
| 4.15.3   | Conclusie .....                                                 | 40        |
| 4.16     | Water .....                                                     | 40        |
| 4.16.1   | Wettelijk kader .....                                           | 40        |
| 4.16.2   | Toetsing .....                                                  | 40        |
| 4.16.3   | Conclusie .....                                                 | 41        |
| <b>5</b> | <b>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING .....</b>                  | <b>42</b> |
| 5.1      | Wijziging omgevingsplan .....                                   | 42        |
| 5.1.1    | Omgevingsplan van rechtswege .....                              | 42        |
| 5.1.2    | Toepassing TAM-IMRO .....                                       | 42        |
| 5.1.3    | Werkingsgebied .....                                            | 42        |
| 5.1.4    | Overzicht wijzigingen .....                                     | 43        |
| <b>6</b> | <b>HOOFDSTUK 6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b> | <b>44</b> |
| 6.1      | Wettelijke kaders .....                                         | 44        |
| 6.2      | Toetsing .....                                                  | 44        |
| <b>7</b> | <b>HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE .....</b>          | <b>45</b> |
| 7.1      | Verkennen initiatief .....                                      | 45        |
| 7.2      | Intake- en omgevingstafel .....                                 | 45        |
| 7.3      | Participatie .....                                              | 45        |

|     |                   |    |
|-----|-------------------|----|
| 7.4 | Zienswijzen ..... | 45 |
|-----|-------------------|----|

## 1 Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het adres Middendorpsstraat 14 te Meppen is sprake van een bedrijfsbestemming. Hier was sprake van een rietdekkersbedrijf. Het bedrijf is daar inmiddels mee gestopt en het perceel is verkocht. Verkoop op de zakelijke markt om hier weer een gegadigde voor te vinden die hier een bedrijf voort wil zetten is niet gevonden. De aankopende partij is niet voornemens om hier verder nog een bedrijf uit te voeren waarvoor een bedrijvenbestemming zou moeten blijven behouden.

Op onderstaande kadastrale onderlegger is het perceel aan de Middendorpsstraat 14 te Meppen weergegeven gevolgd door een weergave van de bebouwing op het perceel vanaf de straat en vanuit de lucht.



Figuur 1 : weergave plangebied vanuit de lucht



*Figuur 2 : weergave richting plangebied vanaf de straat*



*Figuur 3 : weergave bebouwing vanuit de lucht*

Omdat de bestemming Bedrijf niet meer nodig is en er de wens ligt om hier alleen nog 'regulier' te wonen is het wenselijk om deze locatie een functiegebied 'Wonen' toe te kennen. De gemeente Coevorden wil daarin mee gaan.

Om het plan mogelijk te maken wordt het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Coevorden herzien. Dat zal worden gedaan middels een zogeheten TAM-Omgevingsplan.

Dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h – Middendorpsstraat 14 Meppen' 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 22h – Middendorpsstraat 14 Meppen' ligt binnen de begrenzing van het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Coevorden en als onderdeel daarvan het nog geldende bestemmingsplan Kernen.

Onderstaand in figuur 3 een weergave van de bestaande situatie op het perceel.



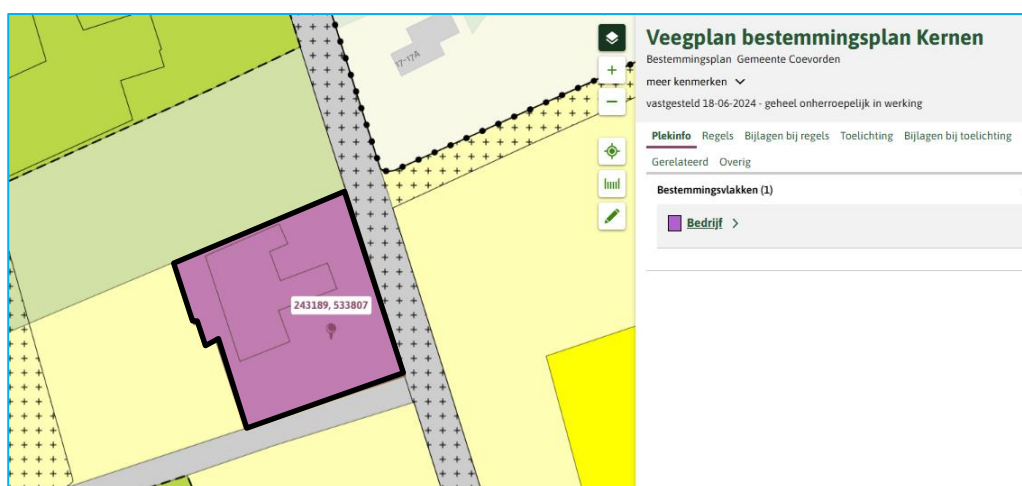
Figuur 4. Een weergave van de bestaande situatie op het perceel Middendorpsstraat 14 te Meppen.

### 1.3 Het Omgevingsplan gemeente Coevorden

Het projectgebied is gelegen in het geldend Omgevingsplan gemeente Coevorden, tijdelijk deel van de 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 'De Kernen' zoals deze is vastgesteld op 9 november 2020. Het projectgebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf'. Op onderstaande afbeelding is dat zichtbaar gemaakt.

Het plan is op de volgende onderdelen in strijd met het Bestemmingsplan Kernen: Artikel 7.4 sub c stelt dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen, anders dan in de bedrijfswoning strijdig is met de bestemming.



Figuur 5 : Een weergave van het bestaande planologische kader

Binnen de bestemming Bedrijf is in artikel 8.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:

#### 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming 'Bedrijf' wijzigen ten behoeve van de functies wonen, recreatieve doeleinden of zorgdoeleinden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de toegestane recreatieve of zorgfuncties zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
  2. de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
  3. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
  4. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;

5. de nieuw functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naoberschap, menselijke maat, veiligheid, kleinschaligheid;
6. het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
7. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet sinds 1 januari 2024 kan er geen gebruik meer worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in de vorm van een uitgewerkt wijzigingsplan. Medewerking aan het plan, waarbij wel alsnog getoetst kan worden aan de genoemde criteria ter onderbouwing en motivering aan medewerking is nog wel toegestaan. In hoofdstuk 3 bij het gemeentelijk beleid is daarom alsnog getoetst aan de wijzigingscriteria.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden heeft een positief standpunt ingenomen over het verzoek.

## 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 plangebied bevindt zich ter plaatse van het adres Middendorpsstraat 14 te Meppen. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Zweeloo, sectie K nummer 4081 en heeft een oppervlakte van 3.193 m<sup>2</sup>. Op het perceel is een woonhuis aanwezig uit 1948. Hier is een garage bij van ongeveer 120 m<sup>2</sup> groot en er is nog sprake van een schuur van ongeveer 435 m<sup>2</sup>. Tot voor kort werd het perceel en de bebouwing bedrijfsmatig gebruikt voor een rietdekkersbedrijf. Deze is inmiddels gestopt en het perceel is verkocht.

### **2.2 Voorgenomen ontwikkeling**

Zoals aangegeven is het bedrijf niet meer aanwezig en is het perceel verkocht. De nieuwe bewoner wil het perceel gaan gebruiken voor het regulier wonen. De bestaande gebouwen blijven ook allemaal staan, er zijn geen plannen om deze te slopen. Het is daarom wenselijk om het perceel aan de Middendorpsstraat 14 te Meppen een functiegebied 'Wonen' te gaan geven.

### 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)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de 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 de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Conclusie

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

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot.

De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wegbestemmen van de mogelijkheden voor 'Bedrijf' en het daarbij regelen dat de voormalige bedrijfswoning voor reguliere bewoning mag worden aangewend. Er is geen sprake van het toevoegen van fysiek gezien extra woningen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### **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 te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

## **3.2 Provincie**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe**

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 (geactualiseerd d.d. 28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en,

waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

### Toetsing

#### *Ruimtelijke ontwikkelingen*

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

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

### **Wonen**

#### *Omgevingsbeeld*

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. Daarnaast is de inkomende migratie uit het buitenland hoger dan verwacht. Een steeds kleiner aanbod van woningen en de effecten van corona lijken de verwachte ontwikkeling te vertragen. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

#### *Ambitie*

De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor onze inwoners belangrijk. Wij willen toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

De afgelopen jaren is regionaal via samenwerking veel werk verzet zodat er een brede kennisbasis bestaat over de opgaven voor de woningvoorraad in de regio's Groningen-Assen, Zuidwest-Drenthe/ Zwolle en Zuidoost-Drenthe.

Onze Drentse Woonagenda is actiegericht. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en bestaande woningen moet worden aangepast. Mensen willen langer thuis blijven wonen als ze ouder worden. Zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren? Hoe maken we onze huizen energiezuinig of zelfs energieneutraal? Wij bieden gemeenten, corporaties, marktpartijen en initiatiefnemers een helpende hand en treden daarbij zowel vraag-volgend als agenderend op.

Specifieke aandacht gaat uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals flexwonen (voor spoedzoekers als arbeidsmigranten en mensen uit een scheiding of instelling), huishoudens met een te kleine beurs voor verduurzaming en verouderde bouwblokken uit de jaren '60-'80. Knelpunten voor een continue bouwstroom worden eveneens aangepakt.

Wij vinden het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

#### *Uitvoering*

De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Daarnaast hebben wij subsidieregelingen om de bouw van meer woningen, wooninitiatieven en herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Wij bieden ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor- ruimteregeling. Het beleid hiervoor is vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streven we naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners geven we hier verder invulling aan.

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit noemen wij stedelijke gebieden.

#### **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 en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In dit specifieke geval wordt het mogelijk gemaakt dat de voormalige bedrijfswoning kan en mag worden aangewend voor reguliere bewoning omdat het bedrijf ter plaatse is gestopt en het bewonen van de bedrijfswoning feitelijk niet meer nodig is. Er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Feitelijk is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

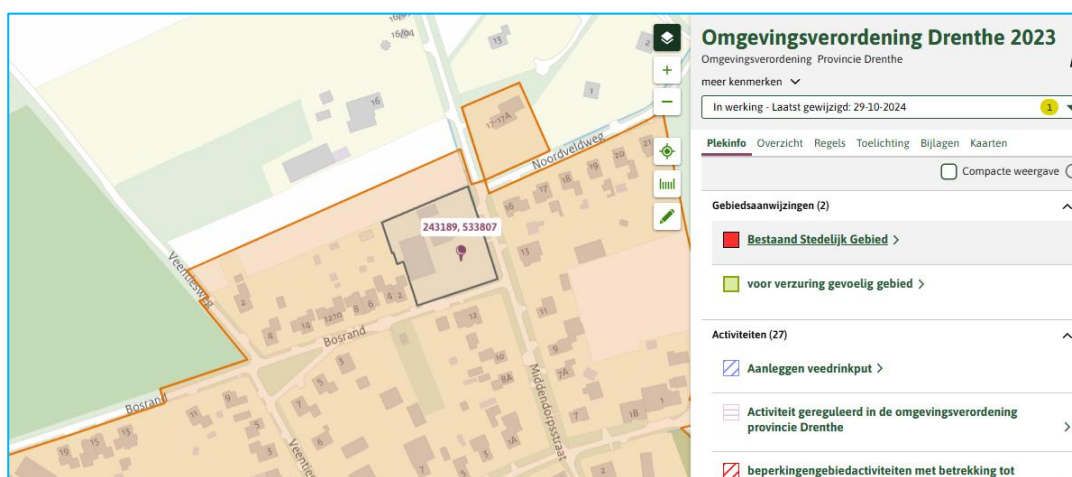
### **3.2.2**

#### **Provinciale Omgevingsverordening Drenthe**

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (gewijzigde versie d.d. 8 maart 2023) is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe 2022 vertaald naar juridische regels. In artikel 3.16 staat het volgende genoemd aangaande woningbouw.

## Artikel 3.16 Woningbouw

1. Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
  - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
  - b. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.;
  - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
  - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
  - e. geeft een lange termijnbeeld.



Figuur 6 : weergave ligging binnen bestaand stedelijk gebied

### Toetsing

In dit specifieke geval wordt het mogelijk gemaakt dat de voormalige bedrijfswoning van het bedrijf kan en mag worden aangewend voor reguliere bewoning. Er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Er hoeft geen belangenafweging te worden gemaakt over het wel of niet toevoegen van extra woningen. Ook is het perceel gelegen in het bestaand stedelijk gebied (zie afbeelding hiervoor). De provinciale omgevingsverordening heeft geen verdere invloed op dit beleidsonderdeel.

### 3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten-analyse

Omdat hier 'slechts' sprake is van het feitelijk herbestemmen van de bedrijfsbestemming naar die van een woonfunctie toe zonder verdere bouwwerkzaamheden of het herinrichten van gronden is verder afgezien van een provinciale kernkwaliteitenanalyse.

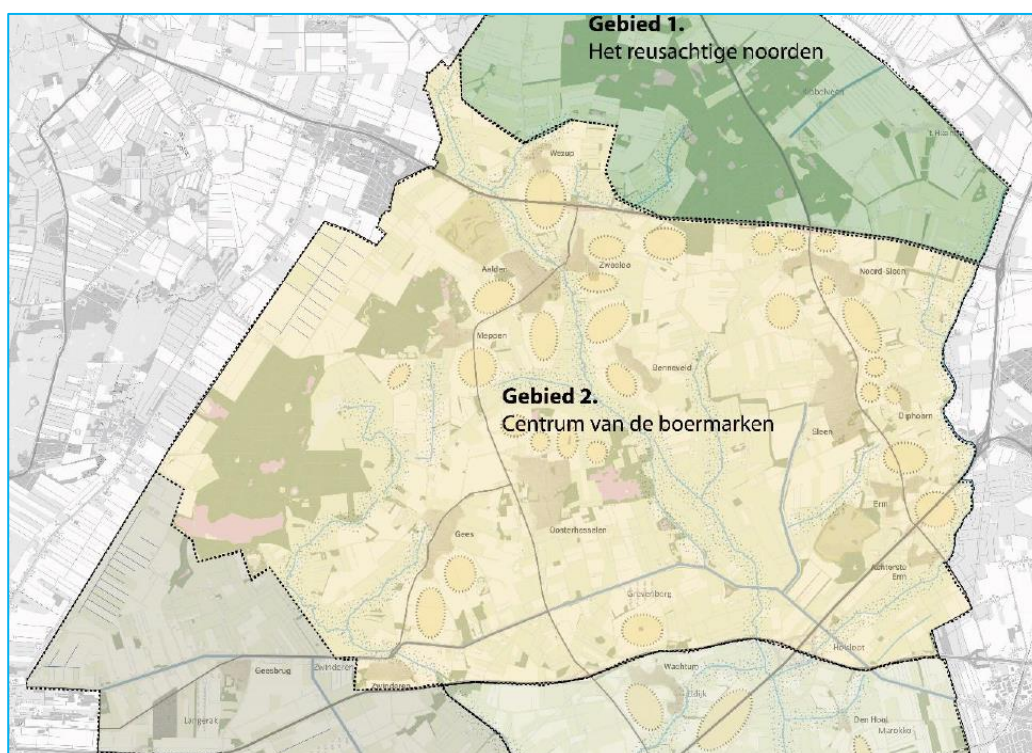
## 3.3 Gemeente

### 3.3.1 Omgevingsvisie Coevorden

Op 17 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie gemeente Coevorden vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving van de gemeente Coevorden. De Omgevingsvisie geeft het toekomstbeeld van en voor de gemeente en geeft aan waar de gemeente kansen ziet en met welke opgaven de gemeente aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit, de kansen en opgaven zijn de eerste stappen om het gewenste toekomstbeeld te realiseren. Daarbij maakt de gemeente verschil tussen gebieden.

Het gebied Meppen en omgeving bevindt zich daarbij binnen het deelgebied 'Het centrum van de boermarken'.



Figuur 7 : weergave ligging binnen gebied Centrum van de Boermarken

### *Beschrijving van het gebied*

Dit gebied heeft een rijke bewoningsgeschiedenis en ademt historie: kijk maar naar de hunebedden en grafheuvels. Rietgedekte boerderijen, brinken, bossen en beekdalen wisselen elkaar af en zorgen voor een authentieke, typisch zanddrentse sfeer. Meerdere dorpen hebben een rijksbeschermd dorpsgezicht en vele boerderijen en molens zijn rijksmonumenten. Het is één van de parel in De Hondsrug UNESCO Global Geopark.

De samenhang van esdorpen, essen en beekdalen geeft dit gebied de landschappelijke allure van een Nationaal landschap in klein formaat. Een mix van functies vindt er een plek: natuur en landbouw, recreatie en wonen.

De historie is ook terug te zien in de tradities en evenementen, met 'het Zuidenveld' als jaarlijks terugkerend hoogtepunt. Zuidenveld is één van de zes Drentse dingspelen uit vroeger tijden, dat zich uitstrekt over de huidige gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen. En zijn de dorpen in het Coevordense Zuidenveld aan de beurt, dan feesten en organiseren de buurdorpen mee!

Het behoud van de waarden van dit historische cultuurlandschap en haar eigenheid staat voorop bij de ontwikkeling van dit gebied. We zijn trots op dit landschappelijk historische hart van onze gemeente. Maar de authenticiteit en kleinschaligheid maken het gebied ook kwetsbaar. Daarom kiezen we hier niet voor grootschalige veranderingen en oplossingen. We werken langs de weg van geleidelijkheid, samen met de dorpen en ondernemers in het gebied, die erg bij hun leefomgeving betrokken zijn.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

Nieuwe ontwikkelingen voegen zich in dit gebied in bestaande structuren en ondersteunen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit uitgangspunt geldt in het bijzonder voor de beschermde dorpsgezichten, waar behoud voorop staat. Ook bij dorpskernen die niet gemarkeerd zijn als beschermd dorpsgezicht, is zorgvuldigheid geboden. We willen immers de historische sfeer en charme behouden. Door zorgvuldige afwegingen en een goede inpassing van nieuwe initiatieven blijven het historische straatbeeld en het landschapsbeeld zoveel mogelijk intact en herkenbaar.

Als het gaat om nieuwbouw dan zijn er bij het dorp Sleen ruimtelijk gezien de meeste mogelijkheden in dit deelgebied. Deze hoofdkern ligt op fietsafstand van de grote stad Emmen en biedt daarmee een goed perspectief voor woon-werk en eventueel studenten.

In de dorpen Zweeloo, Aalden, Oosterhesselen en omgeving is het passen en meten om woningbouwlocaties te vinden. Aanzienlijke dorpsvernieuwing zal hier alleen bij uitzondering mogelijk zijn. Voor kleinschalige initiatieven, zoals transformatie van agrarisch naar wonen, splitsing van huishoudens, wonen met zorg (in grote kernen) en andere oplossingen binnen de bestaande bebouwing is ruimte als dit binnen de bestaande kaders past.

In dit geval is geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen, maar worden de mogelijkheden gerealiseerd dat een voormalige bedrijfswoning van een bedrijf kan worden gebruikt voor reguliere bewoning. Als gevolg van deze gebruikswijziging worden geen bedrijven en woningen in de omgeving gehinderd, zodat er geen verdere beleidsafweging vanuit de Structuurvisie nodig is. Ook voor het woon- en leefklimaat ter plaatse is er sprake van een verbetering ten opzichte van de voorheen aanwezige planologische gebruiksmogelijkheden van het projectgebied. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### **3.3.2**

#### ***Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst'***

Op 7 december 2021 stemde de gemeenteraad van Coevorden in met de Woonvisie 'Bouwen aan de toekomst' voor de komende jaren. Een visie met een andere koers dan de voorgaande. Er is ruimte voor goede plannen en ruimte om te bouwen. Belangrijke aandachtspunten zijn leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en verschillende doelgroepen.

Een woningmarkt die past bij de toekomst; dat is wat de gemeente Coevorden wil. De rol van de gemeente is het stellen van kaders en het bewaken van het algemeen belang. Ook het stimuleren van ontwikkelingen en het goed contact houden met partijen die huizen bouwen en corporaties die huizen verhuren is belangrijk. Inwoners die plannen hebben die passen bij de ambities uit de woonvisie worden geholpen bij het realiseren van hun plannen.

In dit geval is geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen, maar worden de mogelijkheden gerealiseerd dat een voormalige bedrijfswoning van een bedrijfsbestemming kan worden gebruikt voor reguliere bewoning. Als gevolg van deze gebruikswijziging worden geen bedrijven en ook geen woningen in de omgeving gehinderd, zodat er geen verdere beleidsafweging vanuit de Woonvisie nodig is.

### 3.3.3

#### ***Toets aan 'oude' wijzigingsbevoegdheid***

Binnen de bestemming Bedrijf is in artikel 8.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:

#### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming ' Bedrijf ' wijzigen ten behoeve van de functies wonen, recreatieve doeleinden of zorgdoeleinden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de toegestane recreatieve of zorgfuncties zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
  2. de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
  3. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
  4. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
  5. de nieuwe functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naberschap, menselijke maat, veiligheid, kleinschaligheid;
  6. het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
  7. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

Hoewel er geen wijzigingsplan meer mogelijk is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet sinds 1 januari 2024 kan er nog wel getoetst worden aan deze criteria om zodoende alsnog te kunnen motiveren dat medewerking in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hierna volgt de toets.

- a. De bestemming Bedrijf wordt gewijzigd naar een functiegebied Wonen;
  1. Er is geen sprake van recreatieve of zorgfuncties;
  2. Op basis van de aanvraag kan er vanuit worden gegaan dat dit het geval zal zijn;
  3. Het perceel heeft op dit moment al voldoende parkeercapaciteit voor de bedrijfswoning. De parkeerbehoefte zal na de wijziging gelijk zijn aan die van de huidige bedrijfswoning;
  4. Het veranderen van een bedrijf tot een woning heeft over het algemeen een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en de woning zal zeker geen zwaar verkeer aantrekken;
  5. De nieuwe functie zorgt niet voor afbreuk op de bovenstaande punten. Omdat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden zijn er geen effecten op de punten

natuur, landschap, aardkundig waardevol gebied en archeologie. Het is verder niet aannemelijk dat een enkele woning significante impact heeft op de natuur, het milieu, eventuele lichtvervuiling en de stilte in de omgeving, en zeker niet meer dan de vorige functie. De kernkwaliteit stilte verbeterd zelfs door het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten. Wat betreft de leefomgevingskwaliteit kan gesteld worden dat een woning een minder belastende functie heeft op de omgeving dan een bedrijf en dat de leefomgevingskwaliteit dus in enige mate verhoogd wordt door het veranderen van de bestemming bedrijf naar wonen.

6. Op basis van de ingediende aanvraag is het niet te verwachten dat er sprake zal zijn van het stallen van voertuigen of machines (behalve parkeren op eigen erf zoals hierboven gerefereerd) op het perceel;
7. Op basis van hemelsbrede afstand zou bedrijvigheid op het naastgelegen agrarische perceel hinder kunnen ervaren van een nabijgelegen woning op basis van de milieuaspecten geluid, stof en geur. Voor zover dit echter het geval is kan gesteld worden dat dit voorheen al het geval is vanwege de andere woonpercelen in de directe omgeving van dat perceel. Hetzelfde geldt voor de naastgelegen camping.

Er wordt voldaan aan de criteria die aanwezig waren om een wijzigingsprocedure op te kunnen starten.

### 3.4

#### Conclusie beleid

De conclusie van de in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Meppen, Middendorpsstraat 14 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het projectgebied. Hierdoor is het TAM-omgevingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende TAM-omgevingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het beleid kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie passend is.

## **4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**

### **4.1 M.e.r.- beoordeling**

#### **4.1.1 Wettelijk kader**

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

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

#### **4.1.2 Toetsing**

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

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

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 met de voormalige bedrijfswoning en dat blijft ook zo. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

#### **4.1.3 Conclusie**

Voor deze wijziging van het omgevingsplan is geen m.e.r. nodig. Het omgevingsplan vormt geen kader voor de vergunning voor projecten van bijlage V Omgevingsbesluit of andere projecten in de fysieke leefomgeving. Er gelden geen verplichtingen voor een milieueffectrapportage.

## 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

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

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

### 4.2.2 Toetsing

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

### 4.2.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

## 4.3 Beschermingszones radioastronomie

### 4.3.1 Wettelijk kader

#### Rijk

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

#### Provincie

De provincie wil garanderen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen en dat verstoring van activiteiten die daarmee samenhangen wordt voorkomen. Om dat te bewerkstelligen, liggen er beschermingszones rondom de LOFAR-radiotelescoop, waar beperkingen gelden inzake de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter voorkoming

van elektromagnetische straling. Een kernbegrip hierbij is het begrip 'verstoring'. Elektrische en elektronische apparatuur zendt, onbedoeld, radiogolven uit en kan de systemen van het Nederlands Instituut voor Radio Astronomie (ASTRON) storen. Deze soort storing valt in de categorie Elektromagnetische Compatibiliteit (EMC). Ook al voldoet de apparatuur aan de geldende EMC emissie normen, toch kunnen ze zwakke signalen uit het heelal storen. Echter, voor dit soort zwakke signalen heeft LOFAR nu juist zijn grote gevoeligheid gekregen. Deze zeer zwakke signalen uit het heelal worden dan als het ware overstemd door de, op aarde geaccepteerde, signalen. Vanwege genoemd effect is er een veilige minimumafstand nodig radiogolven uitzendende apparatuur en LOFAR. De mate van verstoring is dus gekoppeld aan elektromagnetische straling van een bron. Er is sprake van twee zones met elk een verschillend beschermingsniveau.

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

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

### ASTRON

ASTRON heeft op haar website tevens kaarten gepubliceerd met normen voor elektromagnetische straling (EMC). Deze zijn relevant voor windparken, zonneparken en kleine windmolens. Er wordt uitgegaan van groene, gele en rode zones. In de rode zones (Elektrische veldsterkte (flux) < 20 dB $\mu$ V/m) moeten initiatiefnemers extra maatregelen treffen. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met zonneparken in rode zones en is een radiostille windturbine ontwikkeld. Van kleine windmolens is bekend dat de meeste types in de rode zones kunnen worden geplaatst. In gele zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dB $\mu$ 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 $\mu$ 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).

Er is bij voorliggend plan 'slechts' sprake van een wijziging van de gebruiksfunctie van bedrijfswoning naar reguliere woning. Bij een dergelijke wijziging spelen er geen uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen.

#### **4.4.3 Conclusie**

Er is geen beperking vanuit het aspect duurzaamheid.

## **4.5 Gezondheid**

### **4.5.1 Wettelijk kader**

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

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

### **4.5.2 Toetsing**

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

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

### **4.5.3 Conclusie**

Er is geen beperking vanuit het aspect gezondheid.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

### **4.6.1 Wettelijk kader**

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

### **4.6.2 Toetsing**

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren, dat verandert niet als gevolg van deze wijziging naar reguliere woning. Ten opzichte van het vorige gebruik als bedrijfsbestemming zullen er naar verwachting zelfs minder parkeerplaatsen nodig zijn.

### **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 habitatten. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

#### *Stikstof*

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

#### *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de

provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

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

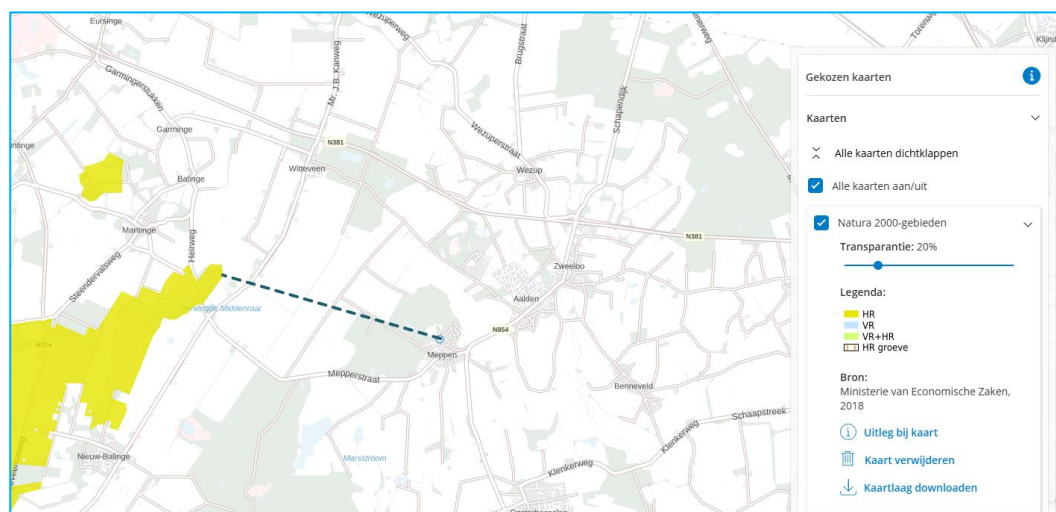
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

## 4.7.2 Toetsing

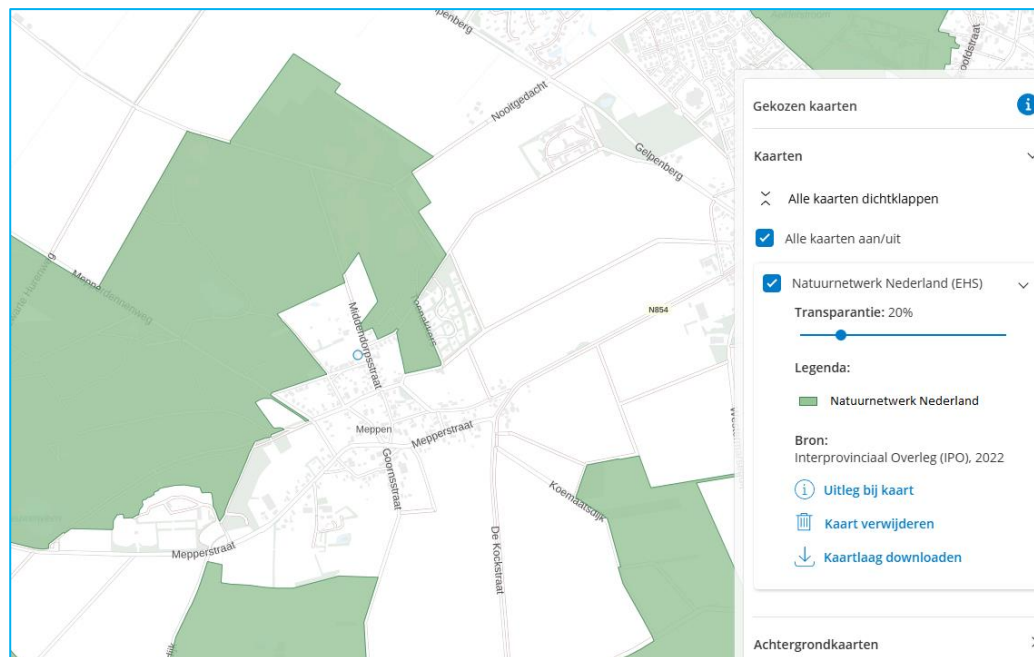
### 4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Op ruim 4 kilometer is een Natura 2000-gebied gelegen. Deze afstand is dermate groot en de omvang van het plan dermate gering dat er geen sprake is van effecten op dit gebied. Ook niet vanuit stikstof, want er wordt immers niet gebouwd maar er is slechts sprake van een herbestemming.



Figuur 8 : weergave ligging Natura 2000 gebieden op afstand

Het projectgebied ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. In directe nabijheid van het projectgebied is een NNN gelegen op circa 640 meter. De ontwikkeling is niet in een NNN gelegen. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.



Figuur 9 : weergave ligging NNN gebieden

#### 4.7.2.2 Stikstof

Er is afgezien van het uitvoeren van een stikstofberekening omdat er verder niet gebouwd wordt.

#### 4.7.2.3 Soortenbescherming

Omdat het project niet voorziet in de sloop van verouderde bebouwing, het kappen van bomen en/of struiken en ook worden geen watergangen/poelen/vijvers gedempt. Er is geen ecologische quickscan 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2

ug/m<sup>3</sup>. 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 (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het realiseren van netto gezien extra woningen.

#### **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).

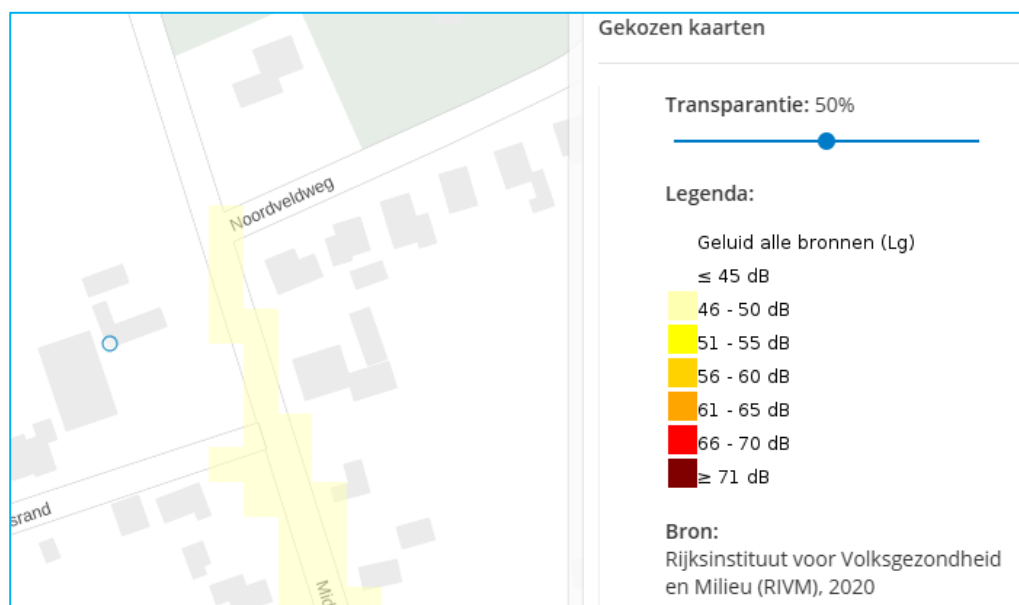
De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (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

Het project voorziet niet in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) binnen de wettelijke geluidszones van wegen, immers de voormalige bedrijfswoning is daarbij reeds aan te merken als een bestaande geluidsgevoelige functie. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Ook blijkt vanuit onderstaande geluidskaart dat er ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien.



Figuur 10 : weergave geluidskaart

#### 4.9.3

#### Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het gewenste plan.

## 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 geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende 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 geur veroorzakende 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 project voorziet niet in het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten (woningen), immers de voormalige bedrijfswoning van het rietdekkersbedrijf is daarbij reeds aan te merken als een bestaande milieugevoelige functie. Er is geen geurhinder te verwachten.

#### **4.10.3 Conclusie**

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het gewenste plan.

### **4.11 Omgevingsveiligheid**

#### **4.11.1 Wettelijk kader**

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

##### Plaatsgebonden risico

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

### Groepsrisico

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

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

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

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

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

### Overige bepalingen

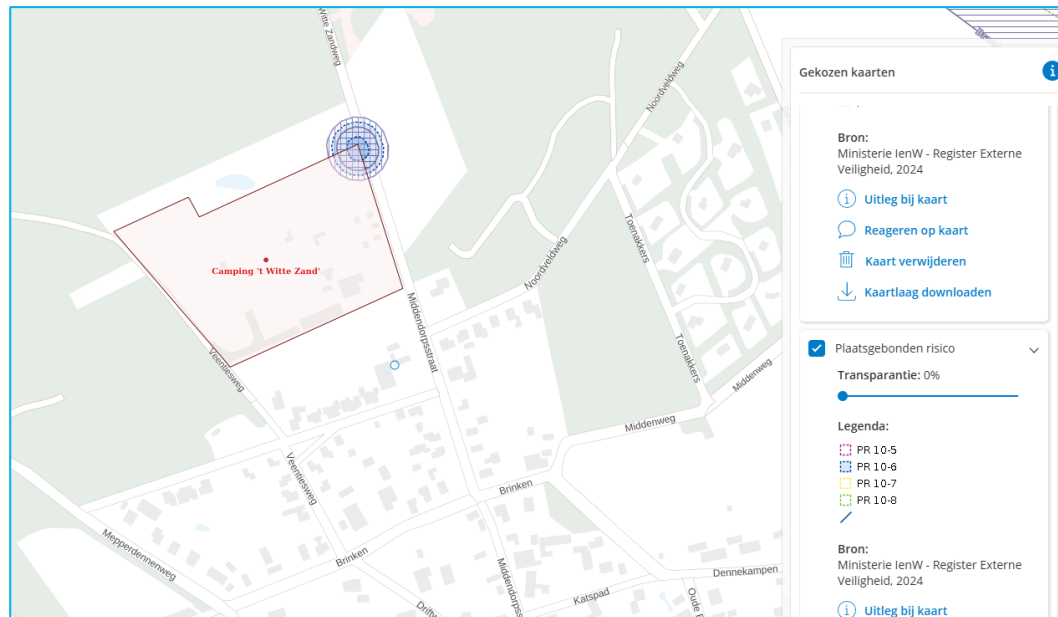
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

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

#### **4.11.2**

### ***Toetsing***

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



Figuur 11 : Weergave risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

#### 4.11.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

#### 4.11.2.2 Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie. De aan de noordkant gelegen camping heeft ook geen effect op het plan.

#### 4.11.2.3 Buisleidingen

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

#### 4.11.2.4 Tankstation

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

#### 4.11.2.5 Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

#### 4.11.2.6 Hoogspanningslijnen

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

#### 4.11.3 Groepsrisico

Binnen het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig zijn en buiten het projectgebied eventuele risicobronnen op zodanige afstand liggen dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan. Omdat externe veiligheid voor dit plan niet

relevant is, hoeft het groepsrisico niet worden verantwoord en ook de aanvaarding ervan is dan niet aan de orde.

#### **4.11.4 Conclusie**

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

#### **4.12 Trilling**

##### **4.12.1 Wettelijk kader**

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een 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. Spoorlijnen bevinden zich ook op zeer grote afstand.

##### **4.12.3 Conclusie**

Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste plan.

#### **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**

Voor het hele plangebied geldt het welstandsbeleid zoals vastgelegd in de 'Welstandsnota 2012' (d.d. 16 oktober 2012) van de gemeente Coevorden. Naast de algemene welstandscriteria zijn de gebiedsgerichte criteria van verschillende gebieden op het plangebied van toepassing. Deze criteria hebben geen directe doorwerking op de regeling van dit bestemmingsplan, maar zijn van belang bij de vergunningverlening.

Naast de welstandsnota heeft de gemeente in diverse gebieden de welstandscriteria aangevuld met, dan wel vervangen door beeldkwaliteitsplannen. Daarin staan de criteria die bij welstandstoetsing worden gehanteerd. Dit gaat vaak verder dan de welstandscriteria, ingegeven door de omgevingskwaliteiten die in de betreffende omgeving aanwezig en gewenst zijn.

Bij eventuele bouw en verbouw dient rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor nu zijn er geen plannen om te gaan bouwen en/of verbouwen en is het aspect welstand niet aan de orde.

#### **4.14 Archeologie en cultuurhistorie**

##### **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, (voorbeschermde) 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 door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werking)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

##### **4.14.2 Toetsing**

###### **4.14.2.1 Archeologie**

Omdat er verder niet wordt gebouwd is er geen sprake van verstoring van archeologische waarden. Er is geen onderzoek nodig.

###### **4.14.2.2 Cultuurhistorie**

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

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

Binnen het projectgebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op het aspect cultuurhistorie.

#### **4.14.3 Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit archeologie en cultuurhistorie.

#### **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**

Het project voorziet niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, immers de voormalige bedrijfswoning van het rietdekkersbedrijf is daarbij reeds aan te merken als een bestaande verblijfsruimte. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig ten behoeve van dit TAM-Omgevingsplan.

#### **4.15.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan. Initiatiefnemer zal gehoor geven aan een eindonderzoek bodem, dat staat voor nu echter los van dit TAM-Omgevingsplan.

### **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 waterschap verordening. 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 8 januari 2025 is de watertoets uitgevoerd. Het projectgebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de uitgevoerde

watertoets geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd.

#### **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 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

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

#### 5.1.3 *Werkingsgebied*

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Middendorpsstraat 14 te Meppen waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.XXXX, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

**5.1.4****Overzicht wijzigingen**

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

1. De bestemming Bedrijf is gewijzigd naar Wonen toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld.

## 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 kostenverhaal plichtige 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.

### 6.2 Toetsing

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

## **7 Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie**

### **7.1 Verkennen initiatief**

De gemeente heeft schriftelijk aangegeven onder voorwaarden mee te willen gaan in het initiatief. Daarmee kan aangenomen worden dat deze vanuit de gemeente in voldoende mate is verkend.

### **7.2 Intake- en omgevingstafel**

Dit plan is ter behandeling geweest in de intake- en omgevingstafel zoals die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt toegepast in de gemeente Coevorden. De gemeente heeft aangegeven, onder voorwaarde dat er geen bedrijf meer terug komt, mee te willen gaan in het initiatief.

### **7.3 Participatie**

De omwonenden zijn geïnformeerd en deze hebben op voorhand geen problemen met de beoogde planontwikkeling.

### **7.4 Zienswijzen**

PM Post – vullen nadat plan ter inzage heeft gelegen.

**Projectgegevens**

Project : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h -  
Middendorpsstraat 14 Meppen  
Projectnummer : RB 10.771  
IMRO : NL.IMRO.0109.01BP00005-0002  
Versie : 01  
Datum : Januari 2025

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)