

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a
Valthermond, Vrijheidslaan 10

Motivering

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.663
Augustus 2025
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Motivering

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Projectgebied	6
1.3 Het Omgevingsplan gemeente Borger - Odoorn	7
1.4 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING	15
3.1 Rijk	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
3.2 Provincie	19
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022	19
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2023	21
3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten-analyse	22
3.3 Gemeente	22
3.3.1 Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn	22
3.3.2 Woonvisie 2022+	23
3.4 Conclusie beleid	26
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	27
4.1 M.e.r- beoordeling	27
4.1.1 Wettelijk kader	27
4.1.2 Toetsing	27
4.1.3 Conclusie	27
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	27
4.2.1 Wettelijk kader	27
4.2.2 Toetsing	28
4.2.3 Conclusie	28
4.3 Beschermingszones radioastronomie	28
4.3.1 Wettelijk kader	28
4.3.2 Toetsing	29
4.3.3 Conclusie	29
4.4 Duurzaamheid	30
4.4.1 Wettelijk kader	30
4.4.2 Toetsing	30
4.4.3 Conclusie	30
4.5 Gezondheid	31
4.5.1 Wettelijk kader	31
4.5.2 Toetsing	31
4.5.3 Conclusie	31
4.6 Verkeer en parkeren	31
4.6.1 Wettelijk kader	31
4.6.2 Toetsing	31
4.6.3 Conclusie	32
4.7 Natuur	32
4.7.1 Wettelijk kader	32
4.7.2 Toetsing	33

4.7.3	Conclusie	35
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.8.1	Wettelijk kader	35
4.8.2	Toetsing	36
4.8.3	Conclusie	37
4.9	Geluid	37
4.9.1	Wettelijk kader	37
4.9.2	Toetsing	38
4.9.3	Conclusie	39
4.10	Geur	39
4.10.1	Wettelijk kader	39
4.10.2	Toetsing	40
4.10.3	Conclusie	41
4.11	Omgevingsveiligheid	41
4.11.1	Wettelijk kader	41
4.11.2	Toetsing	42
4.11.3	Groepsrisico	46
4.11.4	Inrichting en ontwikkeling	46
4.11.5	Conclusie	46
4.12	Trilling	46
4.12.1	Wettelijk kader	46
4.12.2	Toetsing	47
4.12.3	Conclusie	47
4.13	Welstand	47
4.13.1	Wettelijk kader	47
4.13.2	Toetsing	47
4.13.3	Conclusie	48
4.14	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	48
4.14.1	Wettelijk kader	48
4.14.2	Toetsing	48
4.14.3	Conclusie	50
4.15	Bodem	50
4.15.1	Wettelijk kader	50
4.15.2	Toetsing	51
4.15.3	Conclusie	53
4.16	Water	53
4.16.1	Wettelijk kader	53
4.16.2	Toetsing	54
4.16.3	Conclusie	55
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	56
5.1	Wijziging omgevingsplan	56
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	56
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	56
5.1.3	Werkingsgebied	56
5.1.4	Overzicht wijzigingen	57
5.2	Artikelsgewijze toelichting	57
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6.1	Wettelijke kaders	59
6.2	Toetsing	59
7	HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	60
7.1	Verkennen initiatief	60

7.2	Intake- en omgevingstafel	60
7.3	Vooroverleg ketenpartners	60
7.4	Participatie	60
7.5	Ontwerp ter inzage	61

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan ligt voor om op de hoek Vrijheidslaan - Rooilijn te Valthermond, op het perceel kadastraal bekend Odoorn, sectie M, nummer 3152, een woongebouw met 11 appartementen te realiseren. Het perceel is plaatselijk bekend als Vrijheidslaan 10.

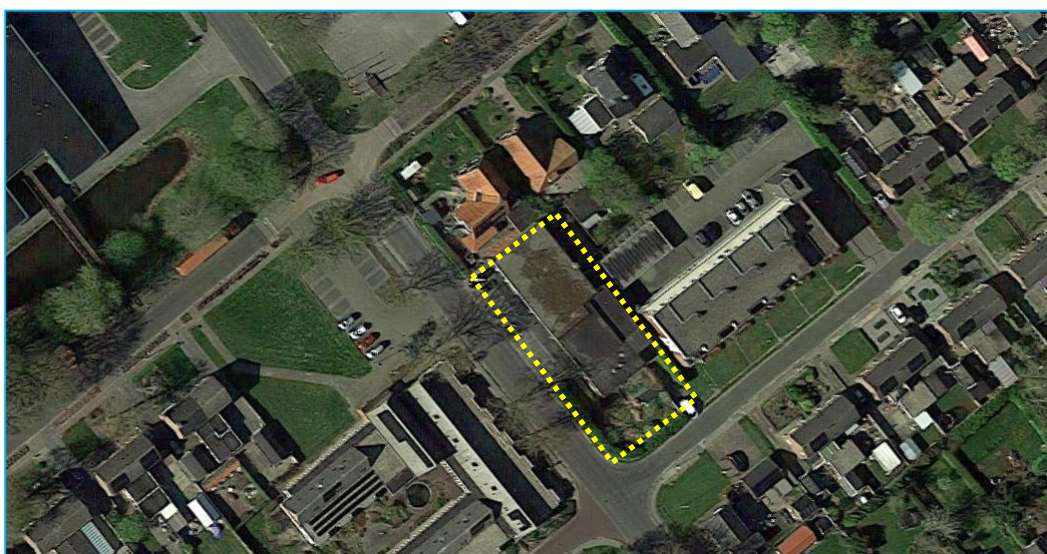
Het woongebouw wordt ruimtelijk en functioneel ingepast in het bestaande bebouwingslint van het centrumgebied. Ter plaatse bevindt zich verouderde bebouwing in de vorm van een voormalig kantoorgebouw van een in het verleden aanwezig geweest aannemersbedrijf (De Bruin) met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en voormalige bedrijfswooning. Deze bebouwing zal worden gesloopt, hergebruik ervan is niet meer economisch haalbaar vanwege de ouderdom en onderhoudsstaat ervan. Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt binnen dit deel van het centrumgebied van Valthermond.

Het realiseren van het appartementengebouw past niet binnen de regels van de geldende bestemmingen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Valthermond'. Om het plan mogelijk te maken wordt het tijdelijk Omgevingsplan herzien.

Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Valthermond, Vrijheidslaan 10' heeft als doel de voorziene situatie vast te leggen in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader en dient aantoonbaar te maken dat het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Valthermond, Vrijheidslaan 10' ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Borger – Odoorn en als tijdelijk onderdeel daarvan het bestemmingsplan 'Valthermond'. Het projectgebied is gelegen aan de Vrijheidslaan 10 op de hoek met de Rooilaan. Op onderstaande figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied in Valthermond.

Momenteel staat op het perceel een voormalig en leegstaand kantoorgebouw. Hier was vroeger een aannemersbedrijf in gevestigd. Onderstaand in figuur 2 een weergave van de bestaande situatie op het perceel Vrijheidslaan 10 te Valthermond.



Figuur 2. Een weergave van de bestaande situatie op het perceel Vrijheidslaan 10 te Valthermond.

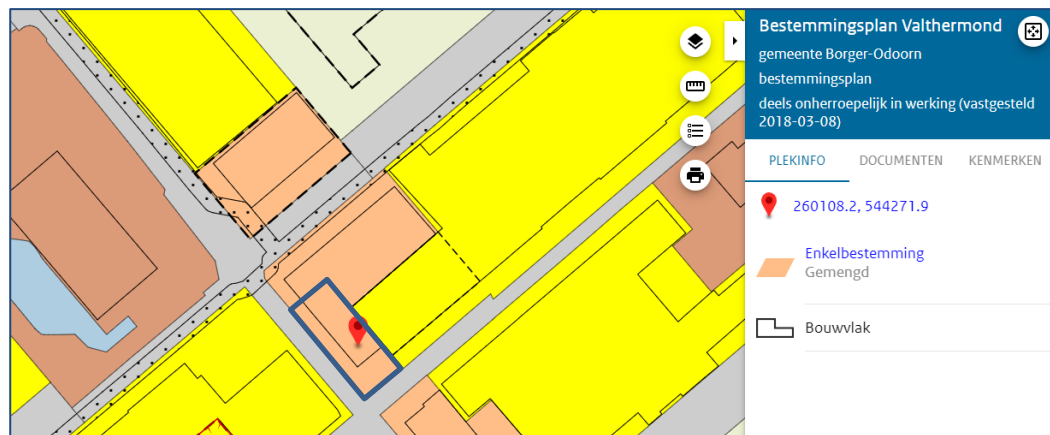
1.3

Het Omgevingsplan gemeente Borger - Odoorn

Het projectgebied is gelegen in het geldend Omgevingsplan gemeente Borger – Odoorn. 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 'Valthermond' zoals deze is vastgesteld op 8 maart 2018. Het projectgebied heeft hierin de bestemming 'Gemengd'. Het projectgebied heeft verder nog bouwvlak, maar geen nadere dubbelbestemmingen. In onderstaande figuur 3 is een weergave opgenomen van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied. Het projectgebied is daarbij indicatief bij het blauwe kader weergegeven.

Het gewenste woningbouwplan en de herinrichting van het projectgebied is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wonen is binnen de bestemming slechts toegestaan, overeenkomstig de bestaande situatie. Het realiseren van een woongebouw met 11 appartementen is in strijd met de bestemmingsomschrijving van artikel 8.1 van het geldend bestemmingsplan, omdat het aantal bestaande woningen niet 11 bedraagt maar slechts 1. Planologisch gezien komen er 10 wooneenheden in de vorm van appartementen bij.



Figuur 3. Een weergave van het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Valthermond, Vrijheidslaan 10 is opgesteld om het gewenste bouwplan mogelijk te maken.

1.4

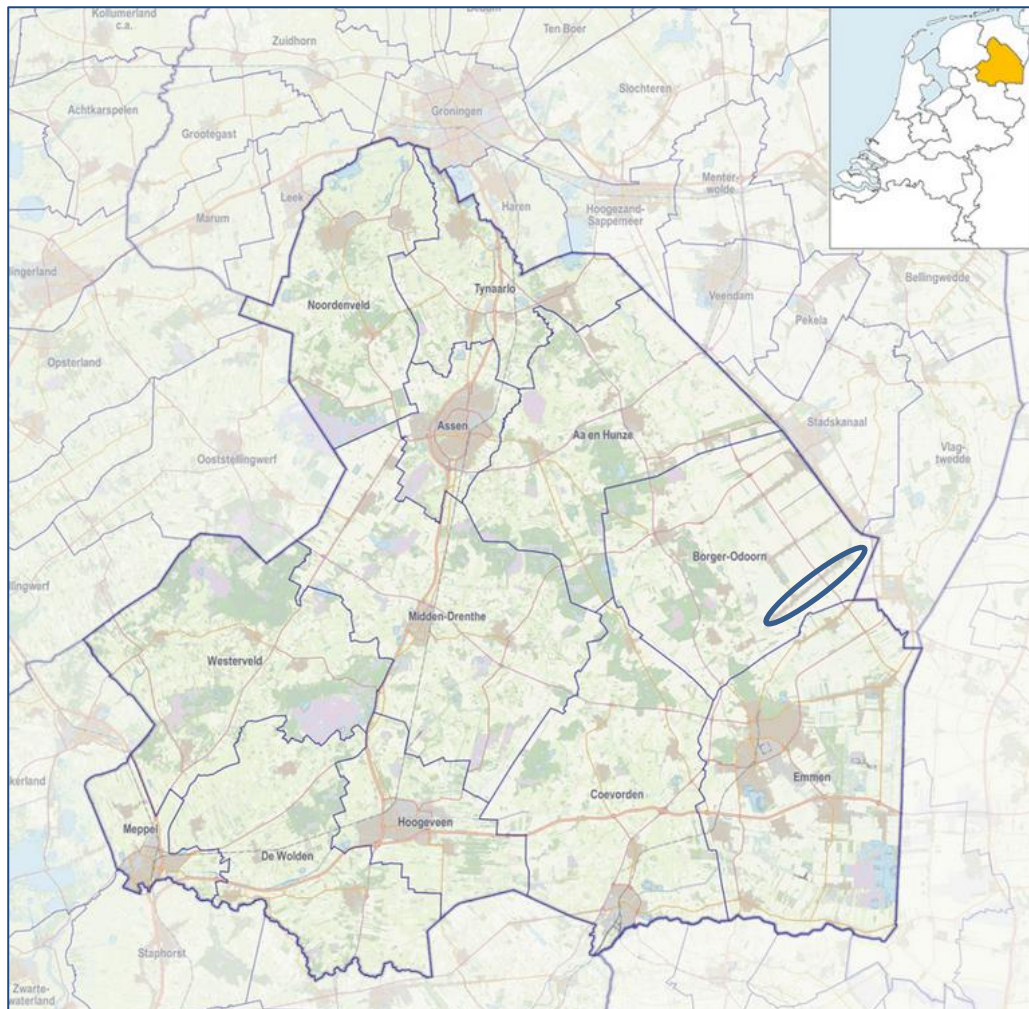
Leeswijzer

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 projectgebied ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Hieronder is in figuur 4 de ligging van Valthermond vanuit een hoger perspectief weergegeven. Duidelijk valt de langgerekte vorm van Valthermond daarbij op.



Figuur 4. Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn en de ligging van Valthermond in één oogopslag.

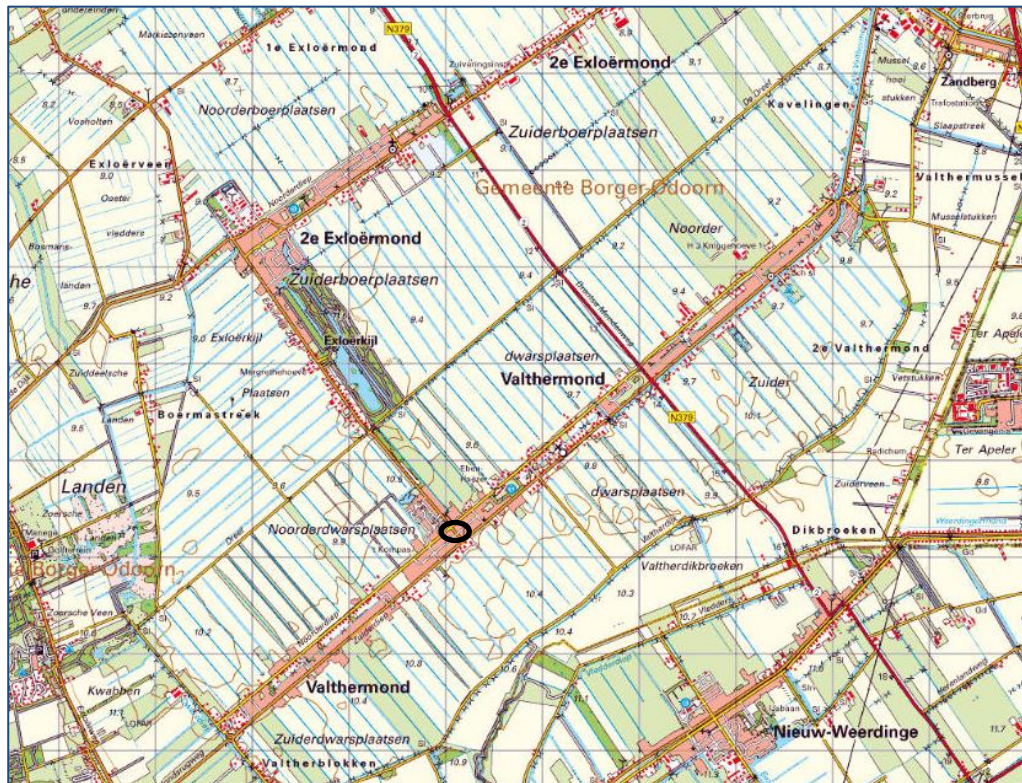
Historie van Valthermond

Valthermond is een dorp gelegen in de gemeente Borger-Odoorn. De buurdorpen zijn Tweede Exloërmond, Valthe, Nieuw-Weerdinge en Musselkanaal.

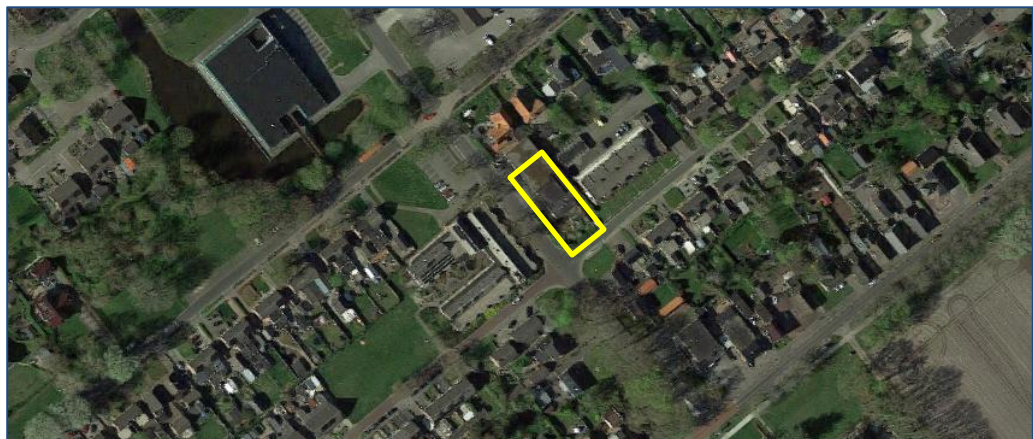
De geschiedenis van het dorp gaat terug tot 1853 en is verbonden met het veen. Valthermond is in tegenstelling tot de meest gebruikte methode (één kanaal) met een twee-kanalen systeem aangelegd. Door de Noorderplaatsen liep het ene kanaal en door de Zuiderplaatsen het andere. Van de Noorderplaatsen werd tussen het ene kanaal en de rooi een stuk verveend: dit werd 'een vooraf' genoemd. Hetzelfde gebeurde op de Zuiderplaatsen tussen het daardoor heen lopende kanaal en de rooi. Zo kwamen er steeds 'vooraffen' tegen elkaar aan te liggen. Op deze 'vooraffen' werden de eerste woningen, bedrijven en winkels gebouwd. Als gevolg van dit twee-kanalen

systemen zijn er ook twee hoofdwegen ontstaan, het Zuiderdiep en het Noorderdiep. Het Zuiderdiep is ten opzichte van het Noorderdiep duidelijk als hoofdverkeersader te beschouwen.

Het projectgebied bevindt zich in het “centrale gedeelte” van het dorp Valthermond, aan de Vrijheidslaan. De Vrijheidslaan is de verbindingsweg tussen het dorp Valthermond en 2^e Exloërmond. In het centrumgebied van Valthermond is het projectgebied gelegen tussen de Rooilijn en Noorderdiep. Op onderstaande figuur 5 is het projectgebied zichtbaar ten opzichte van het Valthermond zelf, gevolgd door een luchtfoto van het projectgebied in zijn directe omgeving in figuur 6.



Figuur 5. Weergave ligging projectgebied binnen het lintdorp Valthermond



Figuur 6. Weergave ligging projectgebied in de directe omgeving

Rondom het projectgebied zijn aan de Rooilijn en Noorderdiep overwegend andere woningen gelegen. Aan de oostzijde van het projectgebied aan de Rooilijn is een ander woongebouw gelegen. Aan de overzijde van het perceel Vrijheidslaan 10 zijn seniorenwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen gelegen (de Vrijheidshof). Richting de noordzijde van het projectgebied bevindt zich het Noorderdiep, de minder drukke weg door Valthermond ten opzichte van het Zuiderdiep. Aan de Noorderdiep zijn in de nabijheid verder woningen, een supermarkt en een buurtgebouw ('t Brughuus) gelegen.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het projectgebied dat beschikbaar komt nadat de bestaande bebouwing wordt gesloopt wordt ingericht voor woondoeleinden. Op het perceel wordt een woongebouw met 3 bouwlagen gerealiseerd. In het woongebouw worden 11 appartementen gerealiseerd. Naast het woongebouw zal er ruimte komen voor 14 parkeerplaatsen, zodat de bewoners op eigen terrein en nabij de toegang van het woongebouw kunnen parkeren. Tevens zal nog een berging worden gerealiseerd.

Het projectgebied heeft een omvang van 1207 m². Het projectgebied heeft een eigen ontsluiting vanaf de Vrijheidslaan voor het woongebouw en de 14 parkeerplaatsen. Elk appartement heeft een eigen parkeerplaats en berging. Op onderstaande tekening is het projectgebied weergegeven met de projectie erin van de bebouwing.



Figuur 7. Weergave gewenste situatietekening woongebouw aan de Vrijheidslaan te Valthermond

Voor het woongebouw is een ontwerptekening bekend. Een definitief bouwplan moet nog wel worden ontworpen. Het ontwerp laat onderstaande impressies zien in de figuren 8 en 9.

De bouwhoogte van het woongebouw wordt maximaal 10,50 meter hoog en zal zijn voorzien van een plat dak. De bergingen worden maximaal 2,70 meter hoog.



Figuur 8. Weergave bouwplan vanaf zicht uit de Rooilaan



Figuur 9. Weergave bouwplan gezien vanaf de parkeerplaats van de Vrijheidshof.

Het woongebouw heeft op begane grond en eerste verdieping elk 4 appartementen. De appartementen hebben een buitenruimte in de vorm van een grondgebonden terras (op maaiveldniveau) of een balkon op de 1e verdieping. Op de tweede verdieping zijn 3 appartementen gelegen. Eén appartement (penthouse) op de 2^e verdieping heeft grotere afmetingen en een buitenruimte in de vorm van een dakterras. Alle buitenruimten zijn vooral gericht aan de Vrijheidslaan, waardoor het zicht op nabijgelegen woonpercelen beperkt is en eventueel het aspect privacy van de omwonenden niet in het geding is.

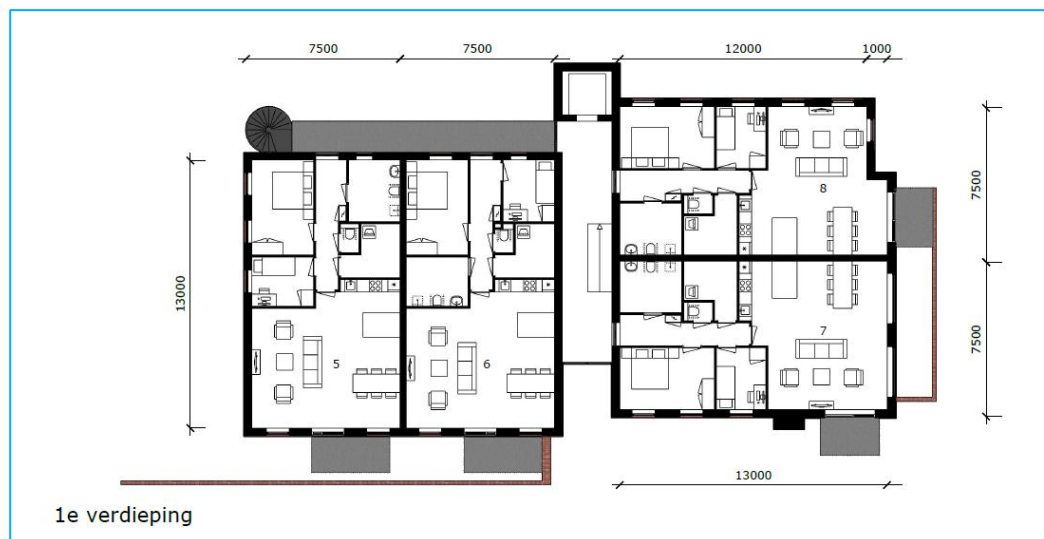
Het woongebouw wordt ontsloten via een gemeenschappelijke verkeersruimte. In het centrale gedeelte is een stijggedeelte in de vorm van een trappenhuis en een lift aanwezig. Hierdoor is sprake van een toegankelijk woongebouw, bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een functiebeperking.

De appartementen op de bovengelegen verdiepingen zijn via de achterzijde, via galerijen toegankelijk. Deze galerijen zijn tevens in een veilige ontvluchting doordat op de galerijen in twee richtingen kan worden gevlucht.

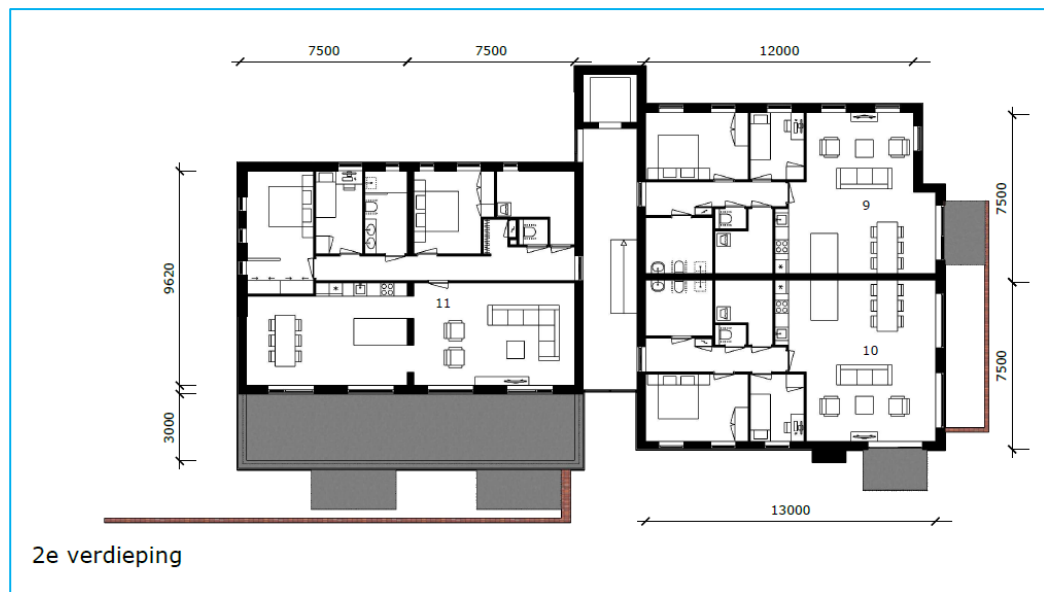
Hierna zijn in de figuren 10, 11 en 12 de plattegronden van de verschillende bouwlagen zichtbaar gemaakt.



Figuur 10. Weergave plattegrond begane grond



Figuur 11. Weergave plattegrond 1^e verdieping

Figuur 12. Weergave plattegrond 2^e verdieping.

3 Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

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

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

3.1 Rijk

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

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

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

Toetsing

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 de toevoeging van netto gezien 10 nieuwe woningen in het dorp Valthermond. In het dorp is vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte, ook vanuit de Woonvisie blijkt dat er behoefte is. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met de NOVI.

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

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

Toetsing

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

3.2 Provincie

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe 2022*

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

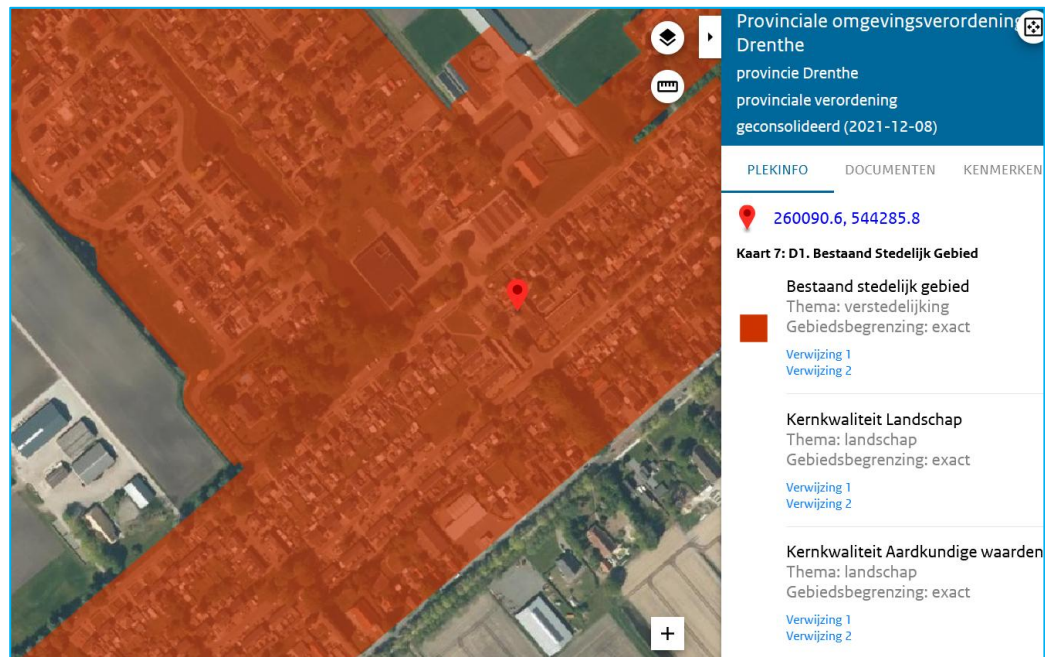
De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Daarnaast hebben wij subsidieregelingen om de bouw van meer woningen, wooninitiatieven en herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Wij bieden ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (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.



Figuur 13. Weergave ligging projectgebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied'

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied nabij bestaande (woon)bebouwing, dat is ook zichtbaar gemaakt binnen de hiervoor opgenomen figuur 13. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2023

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (versie d.d. 29 oktober 2024) is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe 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.

Toetsing

In voorliggend plan is sprake van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is het voor de provincie zo dat daar geen verdere beleidsmatige afweging in zit, omdat vanuit provinciaal beleid gezien het bestaand stedelijk gebied het

gebied is waar primair de woningbouw dient plaats te vinden. De provinciale omgevingsverordening heeft geen verdere invloed op dit beleidsonderdeel.

3.2.3

Provinciale kernkwaliteiten-analyse

Voor Valthermond is vooral de kernkwaliteit Cultuurhistorie van belang. Valthermond bevindt zich vanuit de kernkwaliteit Cultuurhistorie in het gebied van de Veenkoloniën. Karakteristiek voor een dorp zoals Valthermond zijn de volgende aspecten:

- Een sterk hiërarchisch ruimtelijk stelsel van lijnen en tussenliggende verkavelingen, met hoofdkanalen als ontginningsassen en dwars daarop kleinere waterwegen (dwarsdiepen of wijken);
- Langs kanalen en diepen de lintvormige nederzettingen met achterliggend cultuurland, en met een vaste ritmiek in de verkaveling, achtergrenzen en de plaatsing van bebouwing;
- Binnen de linten is een vaste ordening voor bebouwing en infrastructuur, waarbij veelal de boerderijen aan één kanaalzijde staan en de voorzieningen en de woningen aan de andere zijde;
- Binnen de linten een duidelijke ritmiek door een vaste maatvoering van kavels en een stelsel van bruggen en sluizen, beplanting en bebouwing die vaak in samenhang aanwezig is;
- De monden als meerdere parallelle ontginningsassen, aangesloten op het Stadskanaal, met onderlinge variaties in enkel- en dubbelkanaalsystemen, waarvan een deel inmiddels gedempt is.

Ambitie

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen sturen wij specifiek op:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan.

Het provinciaal belang cultuurhistorie wordt bij deze ruimtelijke ontwikkeling niet significant aangetast vanwege de verdichting tussen het Noorder- en Zuiderdiep. Wat enkel cultuurhistorische waardevol is zijn de rooilijnen en deze rooilijnen worden niet aangetast door dit bouwplan omdat het plangebied zich niet in deze waardevolle linten bevindt maar in een tussenliggend, reeds bebouwd gebied. Ook wordt het patroon van sloten en wijken niet aangetast.

Het plan is niet van invloed op de kernkwaliteit cultuurhistorie.

3.3

Gemeente

3.3.1

Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn

De Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn (vastgesteld 19 oktober 2023) is de visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Borger-Odoorn. De visie bestaat uit de volgende vijf onderdelen:

1. Het deel 'Visie'. Hierin zijn het toekomstbeeld voor 2040 opgenomen, evenals de ambities voor de korte en lange termijn en de manier waarop er onder de Omgevingswet wordt (samen)gewerkt.
2. Het deel 'Gebiedskompassen en leefgebieden'. In dit deel zijn de ambities verder uitgewerkt en zijn de belangrijkste gebiedswaarden omschreven. Daarvoor is de gemeente opgedeeld in drie deelgebieden: Het grootse Veen; Hart van het Hunzedal; De oorspronkelijke Hondsrug. Voor elk deelgebied is een gebiedskompass opgesteld, bestaande uit een beschrijving van het karakter, aanduiding van de meest bijzondere waarden en een overzicht van verwachte ontwikkelingen.
3. Het deel 'Van idee naar plan'. Hierin is een stappenplan opgenomen aan de hand waarvan initiatiefnemers van een eerste idee naar een concreet plan kunnen toewerken.
4. Het deel 'Achtergronden'. Hierin wordt ingegaan op de vier milieubeginselen en de uitgangspunten voor milieukwaliteit die bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie zijn gehanteerd.
5. Het deel 'Uitvoering en bijsturing'. In dit deel wordt ingegaan op de beleidscyclus en op de manier waarop de Omgevingsvisie wordt uitgewerkt en bijgestuurd.

Toetsing

In dit geval wordt het voormalige en leegstaande kantoorgebouw van een voormalig bouwbedrijf gesloopt en wordt een modern en duurzaam woongebouw gebouwd die inspeelt op de grote vraag naar woningen, ook in Valthermond. 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 2022⁺

Vooruitlopend op de Omgevingsvisie is met de Woonvisie 2022+ een programma ontwikkeld gericht op de woningvoorraad. De Woonvisie 2022+ bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk (context) is een beschouwing van de actuele stand van zaken en opgaven in de gemeente Borger-Odoorn, aan de hand van relevante gegevens. Het hoofdstuk kent vier thema's: ruimtelijk, woningen, bewoners en duurzaamheid, elk met vier subthema's. Hoofdstuk 2 benoemt ambities die daaruit voortvloeien. Op een hoger abstractieniveau en al meer toegespitst op de relevantie voor het wonen. Enerzijds passend bij Borger-Odoorn als plattelandsgemeente, en anderzijds bij de situatie en vraagstukken van de komende jaren. Hoofdstuk 3 tenslotte richt zich volledig op de actuele woonvraag, gesplitst in nieuwbouw en bestaande bouw.

Er is in Borger-Odoorn veel ruimte voor toevoeging door nieuwbouw. Ruimte in de prognoses, door te werken met onderbouwde optimistische scenario's. En ruimte in de dorpskernen, getuige het onderzoek naar potentiële inbreidingslocaties. Tot 2030 kunnen er wel 500 huishoudens bijkomen, mits tijdig aan de huidige woonvraag kan worden voldaan. Natuurlijk in Borger, maar ook in Exloo en Odoorn, ook in het veengebied. In de kleinste kernen is maatwerk geboden, maar de meeste dorpen hebben nog voldoende groeipotentie. De gemeente kan zelf het voortouw gaan nemen én ruimte bieden aan eigen initiatieven van bewoners. Flexibiliteit en kwaliteit van het aanbod zijn in deze tijd doorslaggevend. De nieuwbouw moet iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Er is vooral vraag naar betaalbare en naar toekomstbestendige koopwoningen. Flexibel levensloopbestendige woningen bijvoorbeeld, met een bad- en slaapkamer beneden. Of beschutte woonvormen, voor ouderen of voor andere

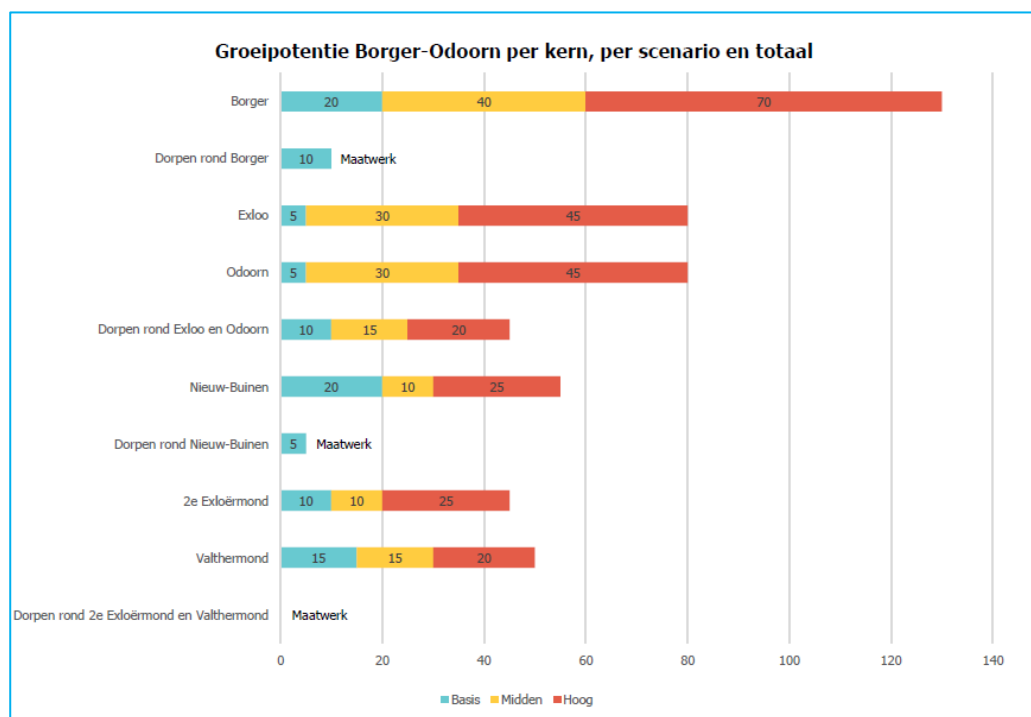
kwetsbare doelgroepen. Met deze toevoegingen is Borger-Odoorn klaar voor een gezonde toekomst op woongebied.

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Borger-Odoorn is overwegend goed. Wel zijn er relatief veel huizen met slechte energielabels, vooral F en G. Dat is anno 2024 echt onnodig en niet meer uitlegbaar. De gemeente zou alles op alles moeten zetten om deze mensen te bereiken, te helpen en tot actie te bewegen. Voor een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot. Woningcorporaties kunnen als aanjager gaan dienen voor particulieren. Dankzij hun investeringen in woningverbetering en sloop-nieuwbouw gaan ook de wijken en de leefbaarheid vooruit.

Dit is in het belang van alle bewoners én omwonenden en moet door de gemeente ten volle ondersteund worden, ook met investeringen in de openbare ruimte. Middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen hiervoor ingezet worden, zoals nu in 2e Exloërmond met Woonservice. Het inzetten van woningmarktinstrumenten vraagt in Borger-Odoorn om enige terughoudendheid. Juist in deze tijd van grote marktdruk kan de gemeente haar toekomst herschrijven. Niet te veel afremmen, maar gericht stimuleren en zorgen voor voldoende aanbod.

Toetsing

Voor Valthermond geldt dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Voor Valthermond wordt voorzien in een groei van 50 woningen, waarbij verder de hierna opgenomen tabel van belang is.



Figuur 14. Weergave behoefte per dorp/gebied

Dorp	Sociale huur	Vrije huur	Koop	Bandbreedte
Borger	15	15	25 - 35	50 - 70
Dorpen rond Borger	Vernieuwing	-	10	10
Exloo	Tot 10	Maatwerk	25 - 30	30 - 40
Odoorn	Tot 10	Maatwerk	25 - 30	30 - 40
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Vernieuwing	-	25 - 30	20 - 25
Nieuw-Buinen	Tot 10	-	20 - 25	25 - 35
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Vernieuwing	-	Tot 10	Tot 10
2e Exloërmond	Tot 10	-	15	20 - 25
Valthermond	Tot 10	-	15 - 20	25 - 30
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Vernieuwing	-	Tot 10	Tot 10
TOTAAL	50	15	185	250

Figuur 15. Weergave vraag per woonsegment (sociale huur, vrije huur en koop)

Bovenstaande figuur 15 laat zien in welk woonsegment er vraag zou moeten zijn.

Dorp	Rij	2 [^] 1-kap	Vrij/ kavel	App.	Patio	< € 290.000	< € 460.000	> € 460.000
Borger	+	++	++	+	++	++	++	0
Dorpen rond Borger	0/+	+	+	0	+	++	++	0
Exloo	+*	+	++	0	++	+	++	+**
Odoorn	+*	+	++	0	++	+	++	+**
Dorpen rond Exloo en Odoorn	0/+*	+	++	0	+	+	++	+**
Nieuw-Buinen	+	+	+	0	++	++*	++	0
Dorpen rond Nieuw-Buinen	0/+	+	+	0	+	++*	++	0
2e Exloërmond	+	+	+	0	++	++*	++	0
Valthermond	+	+	+	0	++	++*	++	0
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	0/+	+	+	0	+	++*	++	0
TOTAAL						125	60	0

Figuur 16. Weergave behoefte aan soort woningen en prijsklasse

Volgens de Woonvisie 2022⁺ is er in Valthermond weinig tot geen behoefte aan appartementen en lijkt het plan niet te passen binnen de Woonvisie 2022⁺.

De Woonvisie geeft echter wel aan dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Valthermond. Als gevolg van voorliggend plan wordt er mede voorzien in de bouw van betaalbare levensloopbestendige woningen. Hierdoor kan de doorstroming in het dorp

Valthermond worden vergroot. Hierdoor komen er woningen vrij voor de doelgroepen die in de Woonvisie 2022+ worden genoemd. Vanuit het beeld van de vergrijzing is het realiseren van betaalbare levensloopbestendige appartementen een goede keuze voor de toekomst.

3.4

Conclusie beleid

De conclusie van de in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Valthermond, Vrijheidslaan 10 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het projectgebied. Hierdoor is het TAM-omgevingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende TAM-omgevingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat woningbouwontwikkeling op deze locatie in eerste aanleg niet geheel passend lijkt maar dat de uitvoering van dit project toch een positieve ontwikkeling is voor Valthermond vanuit het woonbeleid gezien.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2 Toetsing

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

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

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

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.2.2 Toetsing

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van netto gezien 10 extra woningen (er was planologische gezien reeds 1 woning (bedrijfswoning) aanwezig en is daarmee niet ladderplichtig).

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Beschermingszones radioastronomie

4.3.1 Wettelijk kader

Rijk

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

Provincie

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

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

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

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

ASTRON

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

4.3.2

Toetsing

Ter plaatse is 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).

Het bouwplan voldoet aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat het woongebouw bijna energieneutraal is, zal het gebouw zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt. Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

4.4.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect duurzaamheid.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Wettelijk kader

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

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

4.5.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook verder in Valthermond voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de volop aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen die het dorp kent.

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 Borger-Odoorn 2019-2029, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

4.6.2 Toetsing

Om de parkeerbehoefte te bepalen geldt dat er getoetst moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 744. Op basis van die toets zijn er 19,8 = 20 parkeerplaatsen parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in de realisatie van 14 parkeerplaatsen. De ontbrekende parkeerplaatsen kunnen worden gevonden in het openbaar gebied. Aan de overkant van het nieuwe woongebouw bevindt zich een parkeerplaats naast de Vrijheidshof waar onder normale omstandigheden altijd parkeerruimte beschikbaar is. Op onderstaande figuur 17 is de openbare parkeerplaats tegen het projectgebied zichtbaar.



Figuur 17. Weergave openbare parkeerplaats aan overzijde beoogd woongebouw.

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, mogelijk significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Stikstof

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

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

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

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

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

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Op ruim 12 kilometer is het 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 (zie hierna).

Het projectgebied ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. Ten zuiden van het projectgebied is een NNN gelegen op circa 1,3 kilometer. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

4.7.2.2 Stikstof

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een AERIUS-berekening plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat zowel in de sloop-, aanleg- als in de gebruiksfase geen toename van

stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

4.7.2.3

Soortenbescherming

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

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

1. *Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht?*

Conclusie: Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.

2. *Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?*

Conclusie: Er zijn vanwege de voorgenomen plannen geen effecten te verwachten die de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten zullen beïnvloeden.

3. *Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Wnb overtreden?*

Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.

4. *Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;*

Conclusie: Dit is niet van toepassing.

5. *Is aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk;*

Conclusie: Aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

6. *Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.*

Conclusie: Dit is niet van toepassing.

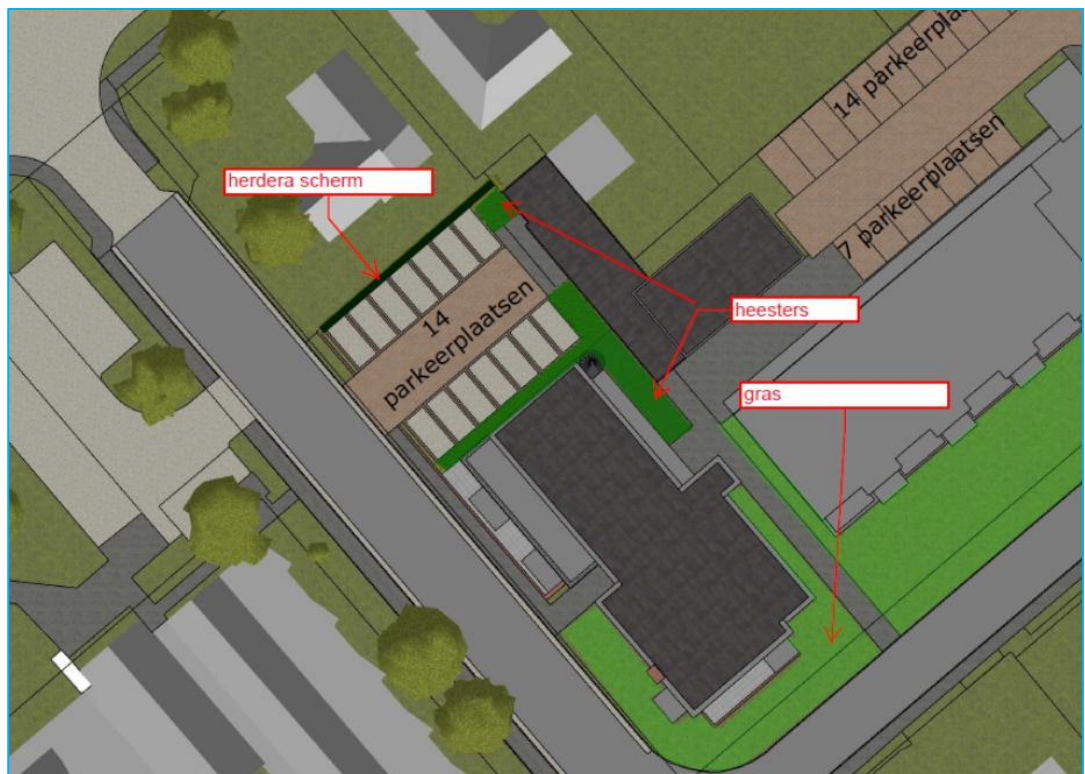
Vanuit de uitgevoerde quickscan zijn nog wel de volgende, vrijblijvende, adviezen gegeven.

- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze door middel van het plaatsen van inbouwvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Meer informatie hierover is te vinden op <https://unitura.nl/>.

- Richt de groene omgeving in op een natuur-inclusieve wijze door middel van het gebruik van inheems en streekeigen bosplantsoen en streekeigen planten en/of zadenmengsels.

NB: Dit advies is geen verplichting n.a.v. de resultaten en conclusies van dit onderzoek. M.a.w. het is een vrijblijvend advies.

Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat achter het parkeren een hederascherm wordt geplaatst om de auto's af te screenen van de naastgelegen woning. De strook tussen het parkeren en de bergingen en de nieuwbouw wordt voorzien van heesters. Op deze wijze wordt er aanvullend groen aangebracht. Op onderstaande figuur 18 is dat zichtbaar gemaakt. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de adviezen.



Figuur 18. Weergave te nemen groene maatregelen.

4.7.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Natuur.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

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

4.8.2

Toetsing

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

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is 'slechts' sprake van het realiseren van 11 woningen. Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur 19 is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 19. Weergave Nibm-tool voor het beoogde bouwplan.

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 in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) binnen de wettelijke geluidszones van wegen. De weg het Zuiderdiep kent een snelheid van 50 km/uur en die weg heeft daarom een wettelijke geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het woongebouw komt binnen die wettelijke zone te liggen en daarmee is onderzoek nodig.

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

Wegverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt de geluidbelasting als gevolg van het wettelijk gezoneerde Zuiderdiep ten hoogste 35 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden). Er hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden.

Op de aangrenzende en of nabijgelegen "Vrijheidslaan", "Rooilaan" en "Noorderdiep" geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Daardoor is er geen sprake van een wettelijke geluidzone en hoeft voor deze wegen geen hogere waarde vastgesteld te worden. De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegvakken is, aansluiting zoekende bij de wettelijke grenswaarden, uitsluitend op de zuidoostgevel van de appartementen 1, 2, 5 en 6 hoger dan voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB Lden waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Om te zorgen voor een goed woonklimaat in de appartementen dient een binnen niveau van maximaal 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit) te worden gewaarborgd. De benodigde gevelgeluidwering voor de appartementen 1, 2, 5 en 6 bedraagt 22 dB. Dit is beperkt hoger dan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt veelal een hogere waarde behaald dan de basiseis. De verwachting is dat de nieuwbouw, zonder aanvullende maatregelen, kan voldoen aan de benodigde geluidwering.

Omdat de geluidbelasting slechts beperkt hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, alle appartementen over een geluidluwe gevel beschikken en normaliter zonder aanvullende maatregelen kan worden voldaan aan de eis voor geluidwering uit het Bouwbesluit is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. De uiteindelijke afweging is aan het bevoegd gezag.

Industrielawaai (omliggende bedrijvigheid)

De afstand van de supermarkt en 't Brughuus (MFA) tot aan het te realiseren appartementencomplex voldoet ruimschoots aan de richtafstanden voor de bijbehorende milieucategorie. Daardoor zal er ten aanzien van deze inrichtingen sprake zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat bij het woongebouw.

Beide inrichtingen zijn melding plichtig in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij zowel de supermarkt als 't Brughuus (MFA) zijn bestaande woningen

op kortere afstand aanwezig dan het te realiseren appartementencomplex. Zowel de supermarkt als 't Brughuus (MFA) worden dan ook niet akoestisch belemmerd door het te realiseren appartementencomplex.

Het projectgebied is niet gelegen in nabijheid van de bestaande railinfrastructuur en niet gelegen rondom een bedrijventerrein en/of daar bijhorende geluidzone. Industrie- en spoorweglawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.10 Geur

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

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

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen

de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

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

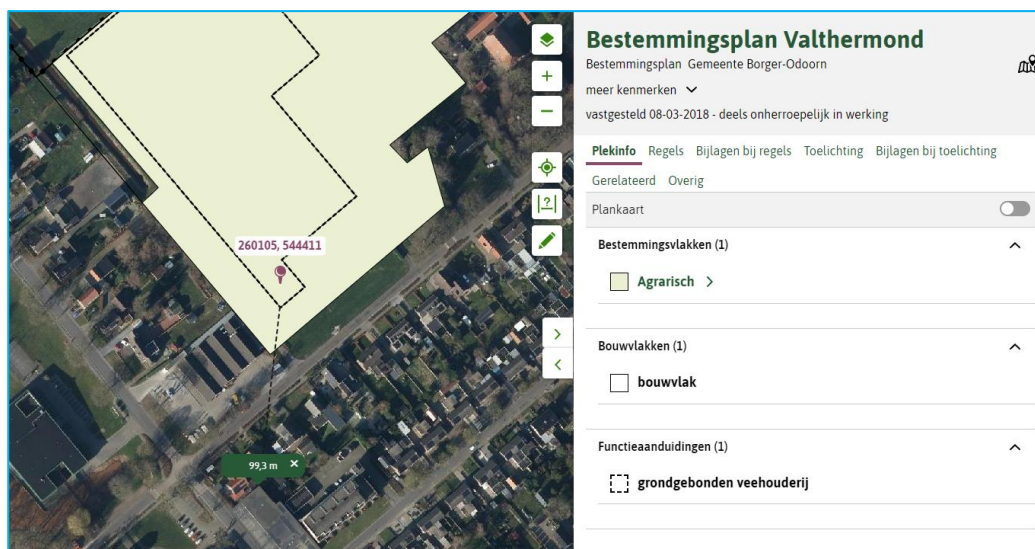
Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

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

4.10.2

Toetsing

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig gebouwen. Op een afstand van circa 100 meter begint het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, in dit specifieke geval een 'grondgebonden veehouderij'. Op deze locatie is een grondgebonden (melk)veehouderij (niet intensief) toegestaan. Op de figuur 20 hierna is de afstand van het bouwvlak tot het projectgebied weergegeven, waarbij kan worden aangegeven dat de afstand tot daar waar de woningen gebouwd worden deze afstand meer dan 100 meter zal bedragen omdat aan de westzijde van het plan de parkeerplaatsen zullen komen.



Figuur 20. Weergave afstand tot bouwvlak veehouderij.

Ter plaatse wordt dus op een grondgebonden wijze vee gehouden. Voor een dergelijke grondgebonden veehouderij (niet intensief) geldt dat als deze is gelegen binnen de bebouwingscontour geur een afstand van 100 meter; buiten de bebouwingscontour geur geldt een afstand van 50 meter.

De afstand in de feitelijke situatie vanaf de stallen tot de beoogde woningen bedraagt minstens 140 meter en voldoet daarmee ruimschoots.

Aan de overzijde van het Zuiderdiep, op een afstand van minsten 170 meter afstand, bevinden zich nog 2 akkerbouwbedrijven. Ook deze voldoen ruimschoots.

4.10.3 **Conclusie**

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.11 **Omgevingsveiligheid**

4.11.1 **Wettelijk kader**

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden

risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

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

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

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

Overige bepalingen

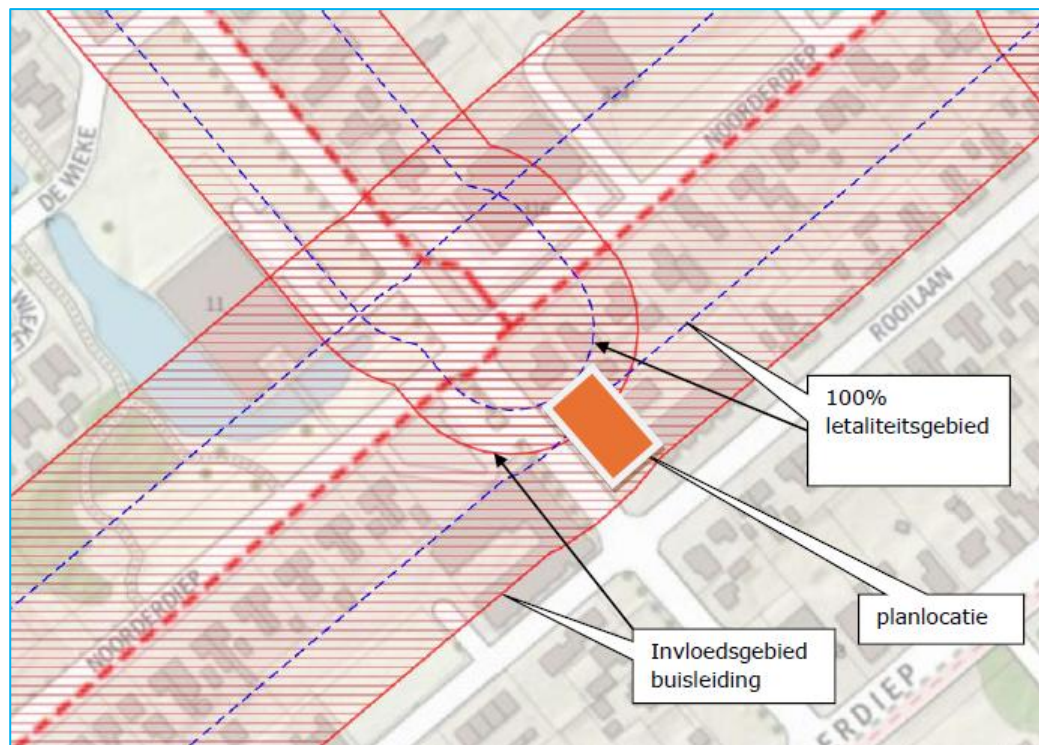
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook 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 21 is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.



Figuur 21. Weergave risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

4.11.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied*

Er bevinden zich geen Bevi inrichtingen binnen het plangebied.

4.11.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied*

Er bevinden zich geen Bevi inrichtingen buiten het plangebied die een beperkende invloed hebben op de ontwikkeling van het appartementengebouw.

4.11.2.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 29 meter ten noordwesten van het projectgebied bevindt zich een 'knooppunt' van twee hogedruk-gasleidingen van de Gasunie. Het betreffen leidingen met een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Onderstaand in figuur 22 de beschikbare technische gegevens van deze leidingen.

Details buisleiding			
Beheerder	Gasunie Grid Services		
Uitwendige diameter	159,00 [mm]	6,26 [inch]	
Wanddikte buisleiding	5,00 [mm]	0,20 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	87		
Staalsoort	St.35.8		
Maatregel			

Figuur 22. Weergave technische gegevens aanwezige buisleidingen

Wat betekent de aanwezigheid van deze leidingen, daartoe eerst onderstaande tabel in figuur 23.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130

Figuur 23. Weergave inventarisatieafstand aanwezige buisleidingen

Een dergelijke aardgasbuisleiding heeft een invloedsgebied van circa 70 meter. Het projectgebied bevindt zich hierbinnen. De maximale werkdruk is 40,0 bar en de buis ligt op een diepte van 87 centimeter.

Deze buisleiding heeft in de geldend bestemming een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Uit de toelichting van het geldend bestemmingsplan is te lezen:

- *Op grond van artikel 14 van het Bevb moet in het bestemmingsplan de buisleiding en de zogenaamde belemmeringenstrook van de hogedruk aardgasleidingen worden weergegeven. De belemmeringenstrook bedraagt 4 meter voor buisleidingen met een druk van maximaal 40 bar.*

Het projectgebied bevindt zich buiten de belemmeringenstrook van 4 meter zodat daar geen rekening mee gehouden hoeft te worden.

Beide leidingen zijn vanuit hun invloedsgebied wel van invloed op de planontwikkeling. Het invloedsgebied, dat 70 meter bedraagt, is een risico-afstand/contour. Dit is een 'afkapgrens' waarbij een warmtestraling van ca. 10 KW/m² nog kan optreden. Daarbinnen ligt op ca. 40 meter vanaf de buisleiding nog de 100% letaliteitscontour met een warmtestraling van ca. 35 KW/m². Beide warmtestralingen en dus risico-afstanden kunnen invloed hebben op het appartementengebouw.

Scenario omschrijving buisleiding

Een incident aan een hogedrukaardgastransportleiding kan zijn een lekkage met als gevolg een fakkelbrand. Een lekkage kan optreden door bijv. grondwerkzaamheden, corrosie, grondtrillingen of andere oorzaken. Hierdoor ontsnapt aardgas uit de buisleiding wat gekenmerkt kan gaan met een hoge fluittoon waardoor gehoorschade kan optreden. Tevens is borrelend grond, bewegend grond op opspuitend grond één van de kenmerken om een lekkage te herkennen.

Bij ontsteking van de lekkage ontstaat een fakkelbrand van tientallen meters hoog met een warmtestralingsfront van tevens tientallen meters. Zoals reeds eerder beschreven komt de 35 KW/m² (100% letaliteit) bij de grootste impact uit op ca. 40 vanaf de leiding en de 10 KW/m² (tevens het invloedsgebied) op ca. 70 meter. Daarbuiten kan er overigens nog steeds (brand)schade optreden en slachtoffers met brandwonden vallen.

Bestrijdbaarheid

De VRD/brandweer heeft geen mogelijkheden om de bron te bestrijden. Men zal moeten wachten totdat de Gasunie de leidingen heeft ingeblokt en het gas zodanig is uitgestroomd / opgebrand dat een veilige inzet mogelijk is.

De hulpdiensten zullen dus eerst slachtoffers redden buiten het effectgebied, wat nog groter is dan het invloedsgebied. De hulpdiensten kunnen namelijk niet in de nabijheid van de 10 KW/m² warmtestralingscontour komen.

Beperken

Om mogelijke slachtoffers te voorkomen is het van belang dat men de kenmerken weet van een lekkage aan een buisleiding en hier als zodanig op acteert. Risico-communicatie kan hiervoor een middel zijn. Het kan de omwonenden inzicht geven en een handelingsperspectief bieden zoals vluchten of juist schuilen.

Om veilig te kunnen vluchten of te schuilen is het van belang dat men met name tegen de warmtestraling beschermd wordt. Een maatregel hiervoor kan zijn dat de buitengevel naar de buisleiding toe een brandwerendheid heeft van ten minste 60 minuten. Dit inclusief glas/raam/deurconstructies etc. Deze maatregel is overigens in het huidige van kracht zijnde Bkl via het Bbl van toepassing binnen de context van de voorschriftengebieden.

Zelfredzaamheid.

Om de eigen redzaamheid te vergroten is het raadzaam om aan de eerder benoemde risico-communicatie aandacht te besteden. Daarnaast kunnen brandwerende maatregelen bewerkstellingen dat veilig vluchten beter mogelijk wordt gemaakt of dat men veilig kan schuilen waarbij men tegen warmtestaling beschermd wordt.

In voorliggend bouwplan is geen sprake van de bouw van zogeheten 'zeer kwetsbare objecten' waar verminderd zelfredzame personen zich bevinden. De bewoners van de appartementen kunnen worden beschouwd als zelfredzaam. Ook valt slechts een deel van het bouwplan binnen de 100% letaliteitsgrens hetgeen betekent dat er slechts enkele huishoudens hierbinnen komen te wonen en niet alle bewoners. Ook is het zo dat in het (recente) verleden hier sprake was van een kantoorgebouw met een zekere personendichtheid en daarna is het toen leegstaande kantoorgebouw nog ingezet voor de tijdelijke huisvesting van statushouders. Ten opzichte van dat gebruik is er nu sprake van een geringe toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Daarbij zullen ook de bewoners erop gewezen worden dat ze binnen het invloedsgebied van een buisleiding wonen en zullen de woningen goed te verlaten zijn. Ook zal er bij de daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nagedacht worden over eventuele bouwmaatregelen ter verhoging van de veiligheid.

4.11.2.4 Tankstation

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

4.11.2.5 Transport gevaarlijke stoffen

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

4.11.2.6 Hoogspanningslijnen

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

4.11.3**Groepsrisico**

Binnen het projectgebied zelf zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel is er sprake van de ligging van twee buisleidingen. Beide leidingen hebben invloed op de planontwikkeling. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 70 meter en daarmee is er sprake van een risico-afstand/contour. Dit is een 'afkapgrens' waarbij een warmtestraling van ca. 10 KW/m² nog kan optreden. Daarbinnen ligt op ca. 40 meter vanaf de buisleiding nog de 100% letaliteitscontour met een warmtestraling van ca. 35 KW/m². Beide warmtestralingen en dus risico-afstanden hebben invloed op het appartementengebouw.

In paragraaf 4.11.2.3 is nog nader ingegaan op het groepsrisico en is verwoord dat bewoners zullen worden gewezen op de aanwezigheid van de buisleidingen.

4.11.4**Inrichting en ontwikkeling**Bluswatervoorzieningen

In beginsel is er ten aanzien van deze ontwikkeling in voldoende mate voorzien in de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen..

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het projectgebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het projectgebied is van meerdere kanten (Vrijheidslaan, Noorderdiep en Rooilaan) bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en projectgebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

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

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

4.11.5**Conclusie**

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.12**Trilling****4.12.1****Wettelijk kader**

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een

omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

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

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.13 Welstand

4.13.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.13.2 Toetsing

In 2013 is de welstandsnota van de gemeente Borger-Odoorn aangepast aan de Wabo. Alleen bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, kunnen vooraf door de welstandsc commissie op welstand worden getoetst. De geactualiseerde versie sluit aan bij de Wabo.

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, zal een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel zijn. De welstandsnota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent, of die in de toekomst in een bepaald gebied zijn gewenst. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld.

Voor het projectgebied geldt dat er vanuit de welstandsnota sprake is van het welstandgebied 'veenkoloniaal landschap'.

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

4.13.3 Conclusie

Het plan zal gaan voldoen aan welstand.

4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1 Wettelijk kader

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

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

4.14.2 Toetsing

4.14.2.1 Archeologie

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geeft duidelijkheid over mogelijk aanwezig archeologische waarden. Deze kaart maakt deel uit van de erfgoednota en is als dusdanig vastgesteld. In onderstaande figuur 24 is de kaart zichtbaar gemaakt.



	verwachting	horizontale vrijstelling	verticale vrijstelling
	hoog of middelhoog	500 m²	0,3 m
	hoog of middelhoog, waarschijnlijk verstoord	500 m²	0,3 m
	hoog (dekzandkoppen in beekdal)	100 m²	0,3 m
	hoog (stuifzandgebieden)	1000 m²	(0,3 m)
	middelhoog of laag (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	middelhoog of laag, waarschijnlijk verstoord (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	bebouwing	niet van toepassing	

Figuur 24. Weergave gemeentelijke archeologische beleidskaart

Voor het projectgebied dat in de bebouwde omgeving van het dorp Valthermond ligt, is geen verwachtingswaarde aanwezig. Daarmee kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.14.2.2

Cultuurhistorie

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

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

De locatie valt volgens de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart onder 'historische kern, dubbellint'. Het bijbehorende rapport daarvan geeft de cultuurhistorische waarden van dit gebied aan. Met name de bebouwing aan het Zuider-

en Noorderdiep in relatie tot het omliggend landschap wordt gewaardeerd. Het bijbehorende rapport schrijft dat de tussenruimtes binnen het lint zo goed als dichtbebouwd zijn, wat een mindere waarde impliceert. Deze locatie betreft een tussenlocatie die reeds bebouwd is en zich niet in het lint langs het Zuider- of Noorderdiep bevindt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt woonbebouwing voor terug. Het aspect cultuurhistorie wordt daarmee niet aangetast omdat de locatie reeds bebouwd is en in een tussengebied hoort.

4.14.2.3 *Landschap*

Vanuit de provinciale Omgevingsverordening is er ter plaatse sprake van een kernkwaliteit gericht op het landschap, te weten 'Veenkoloniën'. Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Met de bouw van het woongebouw op de plek van een voormalig kantoorpand wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur en openheid van het gebied aan de randen. De kernkwaliteit vanuit het landschap is dan ook niet in het geding.

4.14.3 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit archeologie, cultuurhistorie en landschapswaarden.

4.15 **Bodem**

4.15.1 *Wettelijk kader*

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

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

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

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

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

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

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

4.15.2

Toetsing

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

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

Zintuiglijke waarnemingen

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

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel in figuur 25.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	lood, PAK's (som 10)	-	-	Wonen*
MM2	1+2	0.7-1.5	-	lood, zink, PCB's (som 7)	PAK's (som 10)	-	Industrie*
MM3	1+2	1.0-2.0	-	PAK's (som 10)	-	-	Wonen*
grondwater							
Pb1	1	2.2-3.2	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Legenda >AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex ≤ 0,5) >T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex > 0,5) >I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1) Bbk besluit bodemkwaliteit *= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

Figuur 25. Weergave tabel onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte lood (zware metalen) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte PAK's (som 10) overschrijdt de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Geadviseerd wordt om in eerste instantie het geanalyseerde ondergrondmengmonster MM2 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte PAK's (som 10). Op deze wijze wordt het verhoogd gemeten gehalte PAK's in het ondergrondmengmonster MM2 geverifieerd en ontstaat meer inzicht in de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging. Indien na uitsplitsing wederom gehalten PAK's (som 10) hoger dan de tussenwaarde of bodemindex waarde >0.5 worden gemeten is een nader (afperkend) onderzoek noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging.

De verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) en PCB's (som 10) in het ondergrondmengmonster MM2 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0,5) niet zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er voor deze stof uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater

Peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stof uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Aanvullend onderzoek

Het aanvullend onderzoek is vervolgens uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu. De rapportage daarvan is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende onderzoek ter plaatse van ondergrondmengmonster MM2

Uitsplitsing ondergrondmengmonster MM2**ondergrond (0.7-1.5 m-mv)**

Ondergrondmonster AV1 (boring 1, traject 0.7-1.0 m-mv) bevat geen verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde en de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw en natuur.

Ondergrondmonster AV2 (boring 2, traject 1.0-1.5 m-mv) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde en de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen (= bodemkwaliteitsklasse industrie).

Het in ondergrondmengmonster MM2, in het kader van het verkennend bodemonderzoek, matig verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) is in de individuele deelmonsters niet opnieuw gereproduceerd in vergelijkbare mate (gehalten boven de bodemindex-waarde >0.5).

4.15.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bouwplan.

4.16 Water**4.16.1 Wettelijk kader**

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

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

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

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

4.16.2**Toetsing**

Op 9 februari 2023 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het projectgebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Er is sprake van de zogeheten 'korte procedure'. Dit houdt in dat via de digitale watertoets een standaard waterparagraaf is verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Vanuit de standaard waterparagraaf gelden nog de volgende standaard adviezen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het projectgebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand nagenoeg volledig bebouwen en verhard terrein waar de bestaande bebouwing is aangesloten op het aanwezige gemengd stelsel. De nieuwbouw zal hier ook op gaan aansluiten, waarbij op eigen terrein sprake zal zijn van een gescheiden afvoer.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m2 (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de ontwikkeling minder dan 150 m2 groot is qua toename verharding en bebouwing, is er geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

Hoeveel er geen noodzaak is voor het hoeven compenseren van water zit de initiatiefnemer er wel aan te denken om onder de parkeerplaatsen te gaan voorzien in het aanbrengen van een aantal infiltratiekratten om een eerste hausse aan regenwater

op te kunnen vangen bij zeer zware buien. Verder zal er een grasstrook worden aangebracht in het zuidelijke deel van het projectgebied.

Verder heeft het waterschap vanuit de uitgevoerde watertoets nog als volgt aanvullend gereageerd (per mail van 3 maart 2023) op de uitgevoerde watertoets.

Het waterschap heeft op dit plan geen aanvullende opmerkingen met betrekking tot het waterbeheer.

Toename verhard oppervlak is niet aan de orde (bestaand verhard) en het gebied voldoet aan de drooglegging.

Wel wil ik de gemeente meegeven dat 11 appartementen een grotere vuillast zal geven op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Het gemeentelijke stelsel moet deze extra hoeveelheid aan kunnen, zodat niet het riool overstort eerder (versneld) in werking komt op het oppervlaktewater.

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 Vrijheidslaan 10 te Valthermond, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1681.TAMH22a-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

5.1.4 **Overzicht wijzigingen**

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

1. De bestemming is gewijzigd naar Wonen toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld die de bouw van het beoogde woongebouw mogelijk maken.

5.2 **Artikelsgewijze toelichting**

Preambule

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

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

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

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

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

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

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

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

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het te bouwen woongebouw aan de Vrijheidslaan 10.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene regels voor functies en activiteiten

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

Artikel 8 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 overgangsregels

Artikel 9 Overgangsrecht

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

Artikel 10 Titel

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

6 Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal

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

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Borger-Odoorn is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Borger-Odoorn 2024.

6.2 Toetsing

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

7 Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

7.1 Verkennen initiatief

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan dat reeds de instemming heeft gehad van het college en daarmee kan aangenomen worden dat deze vanuit de gemeente in voldoende mate is verkend.

7.2 Intake- en omgevingstafel

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan dat reeds de instemming heeft gehad van het college. Dit plan is niet ter behandeling geweest in de intake- en omgevingstafel zoals die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt toegepast in de gemeente Borger Odoorn.

7.3 Vooroverleg ketenpartners

Vanuit de brandweer / Veiligheidsregio Drenthe is schriftelijk op het concept-ontwerpplan gereageerd. Deze brief is als bijlage bij het TAM Omgevingsplan gevoegd.

Er is gevraagd om de volgende aanpassingen in het plan door te voeren in de motivering:

- Aanpassen paragrafen 4.4.1.3, 4.4.2 en 4.4.3;
- Toevoegen advies op de verantwoording groepsrisico door de VRD en de door de gemeente Borger-Odoorn daarop overgenomen maatregelen met argumentatie waarom wel/niet;
- Verzoek om advies tevens bij de RUD op te vragen i.h.k.v. een Carola berekening m.b.t. de aanwezige buisleiding.

In de motivering van het ontwerpplan is hier gehoor aan gegeven en is de motivering hierop aangepast en aangevuld.

Vanuit de provincie is per brief van 3 maart 2025 aangegeven dat in het ontwerp TAM Omgevingsplan de provinciale kernkwaliteit Cultuurhistorie aangevuld moet worden, ondanks dat het provinciaal belang daarin niet significant wordt aangetast. De provincie ziet graag aangevuld worden de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Hier is gehoor aan gegeven in het onderdeel 'kernkwaliteit cultuurhistorie' en ook in paragraaf 4.14.2.

Verder heeft de GGD Drenthe per mail van 4 maart 2025 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp TAM Omgevingsplan zoals dat vanuit het vooroverleg aan hen is voorgelegd.

7.4 Participatie

Door de ontwikkelaar is een participatieverslag opgesteld en ingediend bij de gemeente. Het participatieverslag is bekend bij de gemeente en vanuit de gehouden participatie zijn omwonenden in voldoende mate goed en uitvoerig op de hoogte gebracht van de plannen voor de bouw van een woongebouw op de plek waar nu nog voormalige kantoorgebouw van een bouwbedrijf staat.

7.5 Ontwerp ter inzage

Het Ontwerp TAM Omgevingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is vanuit de VRD nog een reactie (geen zienswijze) gekregen waarin staat dat hun opmerkingen bij het vooroverleg nog niet helemaal niet goed verwerkt waren in het ontwerpplan, waarbij het dan nog specifiek gaat om paragraaf 4.11.3 van de toelichting. Deze is aangepast.

Projectgegevens

Project : TAM-omgevingsplan Valthermond, Vrijheidslaan 10
Projectnummer : RB 10.663
IMRO : NL.IMRO.1681.TAMH22a-VW01
Versie : 01
Datum : Augustus 2025

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl