Zwartemeer, De Panden en Stichtingstraat (woningbouwontwikkeling Veld 4)

Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Procedure:	Regulier
Locatie:	Kadastraal perceel 2956, sectie M, gemeente Emmen. Tussen De Panden en Stichtingstraat, Zwartemeer
Ontwikkeling:	Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 19 woningen
Zaaknummer:	VRGG/2025 2572
Datum:	19 januari 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied 6
1.2 Omgevingsplan 6
1.2.1 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan 7
1.2.2 Procedure regulier/uitgebreid 7
1.2.3 Advies met instemming (provincie/rijk/waterschap) 8
1.2.4 Bindend advies gemeenteraad 8

2 Huidige situatie 10

3 Projectbeschrijving 12
3.1 Algemeen 12
3.2 Verkeer 13
3.3 Parkeren 13
3.4 Erfafscheiding 13
3.5 Hagen 13
3.6 Beeldkwaliteit 13

4 Beleid en instructieregels 16
4.1 Inleiding 16

4.2 Rijksbeleid 16
4.2.1 De Nationale omgevingsvisie 16
4.2.2 Rijksbeleid voor het gebied en functie 17
4.2.3 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 17
4.2.4 Conclusie 18

4.3 Provinciaal beleid 18
4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 18
4.3.2 Drentse woonagenda 21
4.3.3 Instructieregels Provinciale omgevingsverordening (POV) 22
4.3.4 Vooroverleg provincie 22
4.3.5 Conclusie 23
4.4 Regionaal beleid 23
4.4.1 Regionale woondeal Zuidoost Drenthe 23
4.4.2 Toetsing aan het regionaal beleid 24

4.5 Gemeentelijk beleid 24
4.5.1 Structuurvisie en omgevingsvisie 24
4.5.2 Toetsing 25
4.5.3 Strategienota Emmen; Ambities van Emmen voor de middellange termijn in een snel veranderende wereld 25
4.5.4 Toetsing 26
4.5.5 ‘Buitengewoon thuis in Emmen’ Woonvisie 2022-2030 26
4.5.6 Toetsing 28
4.5.7 Conclusie 28
4.5.8 Ruimtelijke waardenkaart 29
4.5.9 Toetsing 29
4.5.10 Erfgoednota 2025 – Het erfgoed van Emmen 29
4.5.11 Toetsing 30
4.5.12 Conclusie 30

4.6 Waterschap 30
4.6.1 Waterbeheerplan 2022-2027 30

4.6.2 Conclusie Waterschap 30

5 Fysieke leefomgeving en milieu 31
5.1 Inleiding 31

5.2 MER beoordeling/ProjectMER/Besluit 31
5.2.1 Wettelijk kader 31
5.2.2 Toetsing 31
5.2.3 Conclusie 31

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 31
5.3.1 Wettelijk kader 31
5.3.2 Toetsing 32
5.3.3 Conclusie 35

5.4 Duurzaamheid 35
5.4.1 Wettelijk kader 35
5.4.2 Toetsing 35
5.4.3 Conclusie 36

5.5 Verkeer & Parkeren 36
5.5.1 Wettelijk kader 36
5.5.2 Toetsing 36
5.5.3 Conclusie 37

5.6 Natuur 37
5.6.1 Wettelijk kader 38
5.6.2 Stikstof 39
5.6.3 Soortenbescherming 39
5.6.4 Toetsing 39
5.6.5 Conclusie 41

5.7 Luchtkwaliteit 41
5.7.1 Wettelijk kader 41
5.7.2 Toetsing 41
5.7.3 Conclusie 42

5.8 Geluid 42
5.8.1 Wettelijk kader 42
5.8.2 Toetsing 42
5.8.3 Conclusie 43

5.9 Lichthinder 43
5.9.1 Algemeen 43
5.9.2 Toetsing 43
5.9.3 Conclusie 44

5.10 Geur 44
5.10.1 Wettelijk kader 44
5.10.2 Toetsing 45
5.10.3 Conclusie 45

5.11 Omgevingsveiligheid 45
5.11.1 Wettelijk kader 45
5.11.2 Toetsing 46
5.11.3 Conclusie 47

5.12 Trilling 47
5.12.1 Wettelijk kader 47
5.12.2 Toetsing 47
5.12.3 Conclusie 47

5.13 Advies Commissie Ruimtelijke kwaliteit 47
5.13.1 Toetsing 48
5.13.2 Conclusie 49

5.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 49
5.14.1 Wettelijk kader 49
5.14.2 Toetsing 49
5.14.3 Conclusie 49

5.15 Bodem 49
5.15.1 Wettelijk kader 49
5.15.2 Toetsing 50
5.15.3 Conclusie 50

5.16 Water 50
5.16.1 Wettelijk kader 50
5.16.2 Toetsing 50
5.16.3 Conclusie 53

6 Kostenverhaal/Nadeelcompensatie 54
6.1 Kostenverhaal 54
6.2 Nadeelcompensatie 54

7 Participatie 55
7.1 Beschrijving participatieproces en uitkomst 55
7.1.1 Verplichte participatie 55
7.1.2 Participatie omgeving (participatietool) 55
7.1.3 Vooroverleg 55

8 Eindconclusie ETFAL 56

9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het Omgevingsplan. 57

10 Bijlagen 58
Bijlage 1 MER beoordelingsnotitie 58
Bijlage 2 MER beoordelingsbesluit 58
Bijlage 3 Stikstofberekening 58
Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek 58
Bijlage 5 Nader onderzoek ransuil 58
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 58
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek geluid door sportactiviteiten 58
Bijlage 8 Onderzoek Lichthinder 58
Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek 58
Bijlage 10 Watertoets 58

1 Inleiding

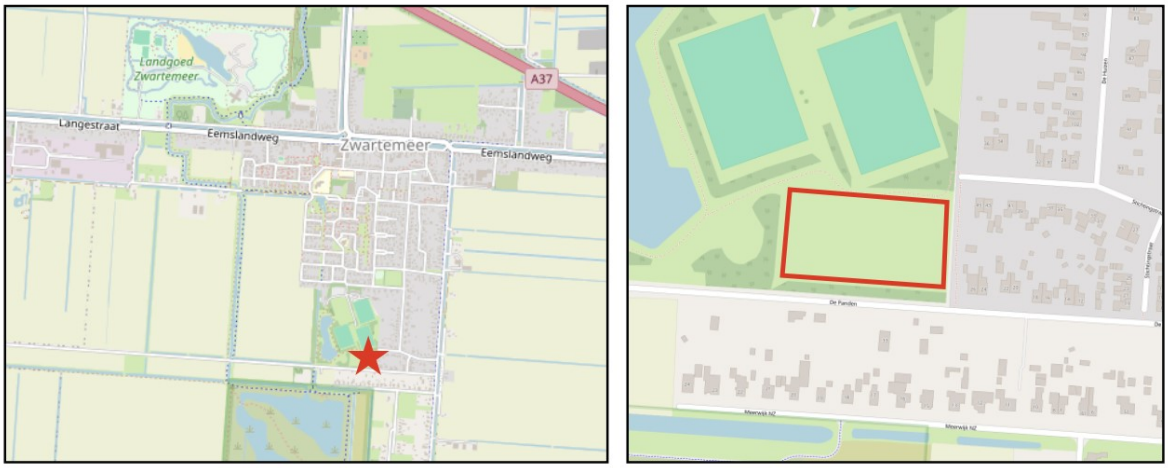
1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een voormalig voetbalveld. De gemeente Emmen wenst op het voormalige Veld 4, naast de Stichtingstraat in Zwartemeer negentien woningen te realiseren. Het gaat om twaalf geschakelde woningen en zeven rijtjeswoningen.

Met voorliggende BOPA wordt de bouw van deze woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Het voornemen past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Emmen zoals deze in werking is getreden op 17 mei 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat onder andere uit het bestemmingplan 'Zwartemeer'. Ter plaatse van het projectgebied is een enkelbestemming 'Sport' aanwezig. Het bouwen en bewonen van de beoogde woningen is niet in overeenstemming met de planologische regels.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Zwartemeer, naast de Stichtingstraat en De Panden. De ligging van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 1.1. Het projectgebied is aangegeven met de rode ster en de rode omlijning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Emmen (EMN00), sectie M, perceelnummer 2956 (deels).



Afbeelding 1.1 Globale ligging van het projectgebied (bron: plattekaart)

1.2 Omgevingsplan

In het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Emmen. De bestemmingsplannen die van toepassing zijn op de ontwikkelingen in het projectgebied zijn:

- 'Zwartemeer' (vastgesteld 29-09-2011).
- Parapluplan parkeernomen gemeente Emmen (vastgesteld 26-04-2018)
- Parapluplan standplaatsen (vastgesteld 31-05-2018)
- Emmen, archeologie (facetbestemmingsplan) (vastgesteld 28-04-2022)

Voor de voorgenomen ontwikkeling is voornamelijk het omgevingsplan 'Zwartemeer' van belang. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Zwartemeer” (Bron: omgevingswet.overheid.nl, bewerkt)

In het projectgebied geldt de bestemming ‘Sport’. De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sport, sportvelden en sportterreinen;
- clubgebouwen, materialenruimte en kleedruimten;

met bijbehorende:

- andere bouwwerken;
- horeca-1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;
- speelgelegenheden;
- toegangswegen in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

1.2.1 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

Binnen de functieregels van de bestemming ‘Sport’ ontbreken de benodigde bouw- en gebruiksregels om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het voornemen is om woningbouw op deze voor 'Sport' bestemde gronden juridisch planologisch mogelijk te maken.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

1.2.2 Procedure regulier/uitgebreid

In voorliggend geval wordt de reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Awb) gevolgd.

1.2.3 Advies met instemming (provincie/rijk/waterschap)

De ontwikkeling voorziet niet in een ontwikkeling die van belang is op Rijksniveau. Dit maakt dat advies met instemming van het Rijk niet van toepassing is voor voorliggende ontwikkeling.

Op basis van de Omgevingsverordening Drenthe 2023 zijn BOPA's voor zover deze voorzien in activiteiten waarvoor instructieregels zijn voorzien in hoofdstuk 3 van de provinciale omgevingsverordening gevallen waarin advies met instemming benodigd is van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe. Een uitzondering geldt voor gevallen waarvoor aantoonbaar overleg heeft plaatsgevonden tussen provincie en gemeente, naar aanleiding van dit vooroverleg een positieve vooroverlegreactie is afgegeven en de ontwikkeling in overeenstemming met de uitkomsten van het vooroverleg zijn uitgevoerd.
Voor voorliggende woningbouwontwikkeling zijn instructieregels met betrekking tot de kernkwaliteit landschap (artikel 3.1 omgevingsverordening) van toepassing. Hierop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan. Het bovenstaande maakt dat voor voorliggende BOPA advies met instemming van Gedeputeerde Staten of vooroverleg met de provincie Drenthe noodzakelijk is. Naar aanleiding daarvan heeft schriftelijk vooroverleg met de provincie Drenthe plaatsgevonden. Hieruit volgt dat voorliggende ontwikkeling de provinciale belangen niet schaadt.

Voorliggend woningbouw initiatief behoeft geen instemming vanuit het waterschap. De ontwikkeling voorziet niet in een van de activiteiten uit artikel 4.24 van het Omgevingsbesluit, en betreft daarnaast niet een vergunningplichtige activiteit op basis van de waterschapsverordening van waterschap Vechtstromen. Het initiatief is aan het waterschap voorgelegd door middel van een digitale watertoets (zie paragraaf 5.16.2). Het waterschap heeft hierop gereageerd door een uitgangspunten notitie toe te sturen. De stedenbouwkundige uitwerking van het initiatief is vanuit deze notitie en met aandacht voor de waterbelangen uitgewerkt.

1.2.4 Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad wil volgens de ‘Bindend advieslijst’ in de volgende gevallen gebruik maken van haar bindend adviesrecht: als sprake is van de bouw van een groter aantal woningen dan tien binnen de bebouwde kom. Op voorliggend voornemen is dus sprake van een bindend adviesrecht van de gemeenteraad van Emmen.

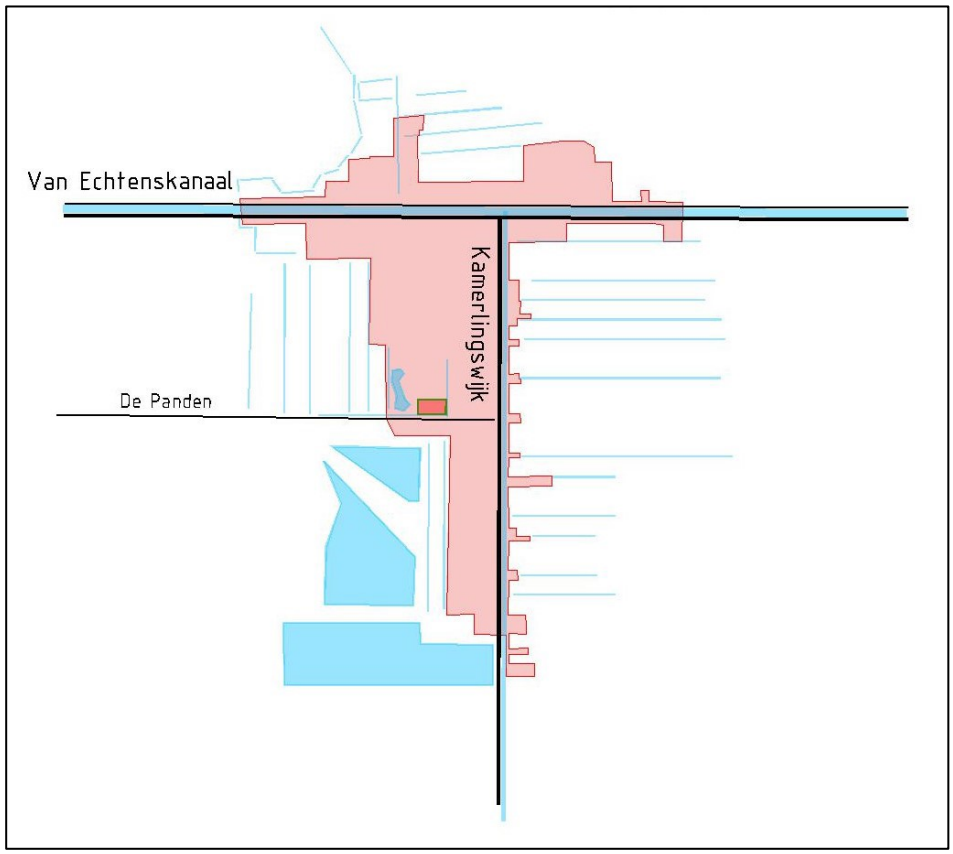
Een omgevingsvergunning voor een BOPA hoeft niet langs de gemeenteraad bij het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom, wanneer het plan in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (structuur)visie of vastgesteld beleidskader. Hier is geen sprake van bij voorliggende ontwikkeling.

1.2.5 Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit

Voorliggend initiatief is ontwikkeld in samenwerking met de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 15 december 2025 een advies uitgebracht op de omgevingsaanvraag van voorliggend initiatief. Het initiatief is positief beoordeeld.

2 Huidige situatie

Zwartemeer heeft circa 3.000 inwoners en ligt in de zuidoosthoek van Drenthe. Het dorp is het meest oostelijke dorp van de gemeente Emmen. De belangrijkste structuurdragers van het dorp zijn het Van Echtenskanaal en de Kamerlingswijk waarlangs de eerste bebouwing van het dorp heeft plaatsgevonden. Latere uitbreidingen bevinden zich in de oksel van deze twee structuurdragers. Ten zuiden van Zwartemeer ligt het Bargerveen, het grootste hoogveenrestant van Nederland.



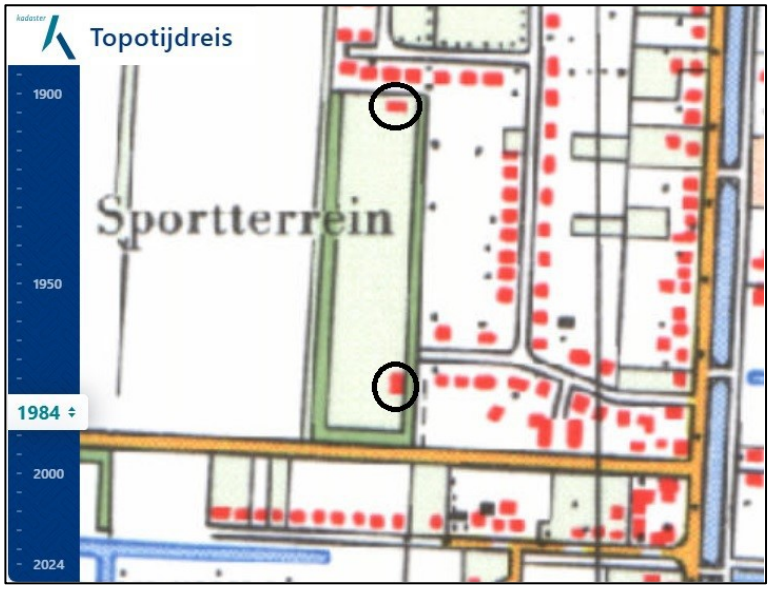
Afbeelding 2.1: Dorpscontour Zwartemeer, projectgebied in oranje gearceerd (Bron: Gemeente Emmen)

Het in de volksmond zo genoemde Veld 4, is een voormalig voetbalveld van een vroegere tweede voetclub uit Zwartemeer. Veld 4 is eigenlijk het vijfde voetbalveld en ligt al geruime tijd braak. De overige vier velden blijven dienstdoen als voetbalveld van de voetbalclub Zwartemeerse Boys.

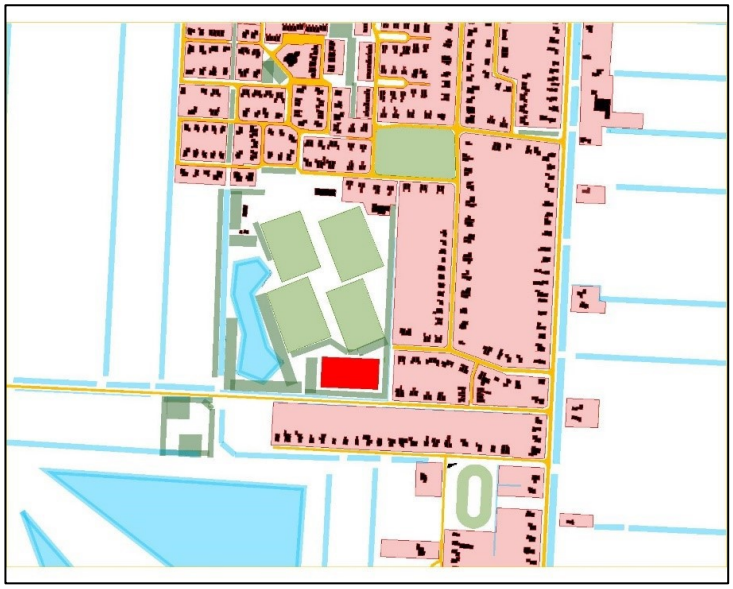
Veld 4 is gelegen aan de zuidzijde van Zwartemeer, ten noorden van de landschappelijke verkeersverbinding naar Klazienaveen, de Panden. Veld 4 grenst aan de oostzijde aan de bestaande woonbebouwing van het dorp. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de voetbalvelden van de Zwartemeerse Boys.

De oriëntatie van de voetbalvelden is gedraaid ten opzichte van de ‘normale’ landschappelijke en stedenbouwkundige noord-zuid, oost-west oriëntatie. Naast de voetbalvelden ligt een vijver. Men kan een dorpsommetje maken over het verharde pad langs de noordzijde van Veld 4, langs de vijver en de voetbalvelden.

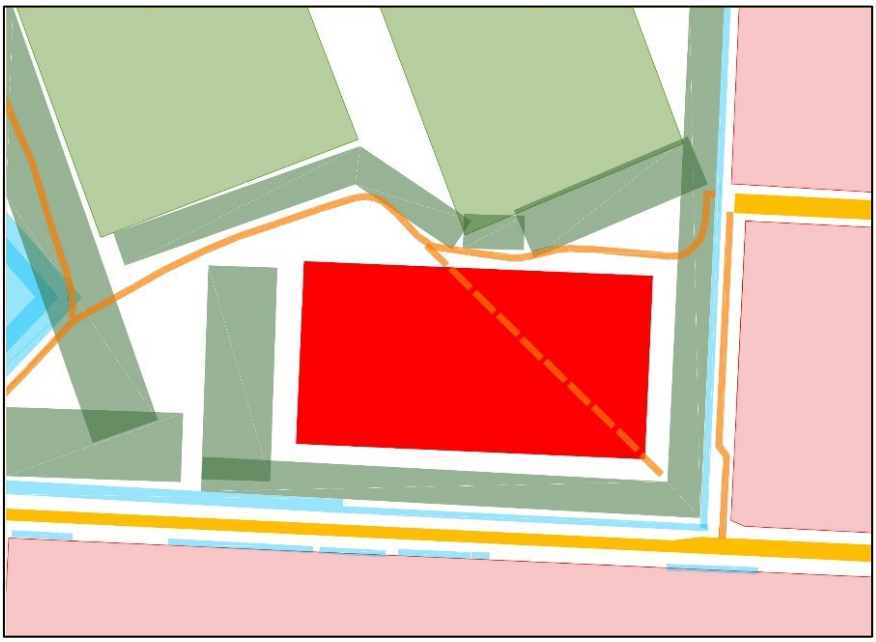
Omdat het veld lange tijd heeft braakgelegen is de bosschage uitgegroeid en zijn de vele bomen inmiddels volwassen geworden. Veld 4 is aan alle zijden ingeklemd door deze soms tamelijk overwoekerde bosschage (binnenzijde). De buitenzijde van de bosschage is aan de Panden zijde en aan de zijde langs het voetbalveld is wel beheerd en uitgedund door het verwijderen van opslag.



Afbeelding 2.2: De twee kantines van de twee voetbalclubs, 1984 (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 2.3: Huidige ligging (Bron: Gemeente Emmen)



Afbeelding 2.4: Contour projectgebied in rood gearceerd (Bron: Gemeente Emmen)

3 Projectbeschrijving

3.1 Algemeen

De gemeente Emmen en CPO-groep Zwartemeer zijn voornemens om op Veld 4 negentien woningen te ontwikkelen. De gemeente Emmen heeft het stedenbouwkundig plan hiervoor in samenspraak met de CPO-groep Zwartemeer opgesteld. Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor woningontwikkeling op dit veld is: ‘wonen in de groene kamer’. Daarmee wordt bedoeld dat de bosschage en boomvormers in stand blijven, en dat deze als kracht worden gezien, dat deze te beleven blijven en gebruikt worden voor de inpassing van woningbouw.
Er is een naar binnen gekeerde plan ontworpen binnen de ‘groene kamer’. Het plan is gebaseerd op een stemvorkontsluiting die ook aan De Hoven in Zwartemeer terug te vinden is. Uit de afstemming met de CPO-groep komt naar voren dat de kracht van dit model het naar binnen gekeerde woonmilieu is. De openbare ruimte met groen in het midden van het plangebied vormt zo de kern van deze woningbouwontwikkeling. Dit brengt saamhorigheid, sterke sociale binding en ogen op straat.



Afbeelding 3.1 Impressie van de toekomstige situatie van het projectgebied (Bron: Gemeente Emmen)

Het ontwerp wordt ruimtelijk afgeknepen door de twee twee-onder-één-kap-woningen aan de westzijde. Deze woningen zijn naar voren gerooid, met op de hoek van de kavel sierbomen (waar men op aan rijdt), waar ook de wegen hier samenkomen.

De middenberm zorgt voor benadrukking van de zichtlijn. De zichtlijn loopt aan de westzijde landschappelijk dood op de bosschage, waardoor deze bosschage onderdeel is geworden van het ontwerp. Eveneens is er een groenverbinding gelegd door de parkeerkoffer van zowel (kleine) bomen als een groenstrook te voorzien. Hiermee wordt de verbinding gelegd tussen de middenberm van het plangebied en de bosschage langs de voetbalvelden.

Het dorpsommetje is vanuit de parkeerkoffer verbonden met het plangebied. De achtertuinen van de rijwoningen worden eveneens ontsloten op het dorpsommetje.

3.2 Verkeer

De Stichtingsstraat loopt in de huidige situatie dood ten noordoosten van het plangebied. Deze weg wordt in de nieuwe doorgetrokken naar Veld 4 en vormt daarmee de ontsluiting van het projectgebied. Het pad voor het dorpsommetje blijft bestaan en wordt gebruikt als uitweg te voet.

Er is overwogen om het projectgebied op de Panden te ontsluiten. De bosschage, de greppels en sloten langs de Panden maken onderdeel uit van het wegprofiel van de Panden richting het buitengebied. Er vindt pas bebouwing met een oriëntatie op de Panden (voorkanten van woningen) plaats na de bosschage langs Veld 4 (gezien in de richting van Zwartemeer). De Panden, wordt ook pas ter hoogte van deze woningen breder en is langs de bosschage bij Veld 4 (in de richting van Klazienaveen) smaller, wat past bij het buitengebied. Verkeerskundig is de Panden een 50 km/u weg en is de Stichtingsstraat een 30 km/u weg, dit maakt dat een aantakking op de Stichtingstraat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid de beste optie is. Daarnaast is de Stichtingstraat onderdeel van het verkeersnetwerk van het dorp. Een aantakking hierop betekent een betere bereikbaarheid naar het centrum van het dorp met de bijbehorende voorzieningen.

3.3 Parkeren

Elke vrijstaande woning en twee-onder-één-kap-woning heeft een parkeerplek op eigen terrein. Dat geldt ook voor de hoekwoningen van de rijen. In het openbaargebied is één parkeerhaven per twee-onder-één-kap-woning, met uitzondering van de twee meest westelijk gelegen twee-onder-één-kap-woningen. De tussenwoningen gebruiken idealiter de parkeerhaven voor hun woning. De overige parkeerbehoefte is opgelost in de parkeerkoffer. Er wordt een beroep gedaan op onderlinge afstemming tussen de bewoners over het gebruik van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied.

3.4 Erfafscheiding

De erfafscheiding is onderdeel van deze BOPA-procedure. Deze is met een dikkere zwarte lijn aangeduid op de kaart. De erfafscheiding wordt uniform en gezamenlijk opgericht. Zowel voor een heldere grens tussen privé en openbaar, als voor de waarborging en instandhouding van de bosschage. De gemeente dient aan de binnenzijde van het projectgebied het groen van de bosschage te kunnen beheren. Daarnaast zorgt de uniforme erfafscheiding tijdens de winterperiode, wanneer het blad gevallen is, voor een nette uniforme uitstraling die zichtbaar is vanuit de Panden en de voetbalvelden.

3.5 Hagen

Voor elke naar de weg gekeerde gevel van de woning staan hagen op eigen kavel. Gezien de beperkte diepte van de voortuin van 3 meter en om een groen straatbeeld te realiseren worden deze door de gemeente aangeboden en aangeplant.

3.6 Beeldkwaliteit

De volgende kaders voor stedenbouw en de beeldkwaliteit van de woningen zijn in samenwerking met de CPO-groep verwerkt in het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen:

- Het stedenbouwkundig plan voorziet bouwvlakken van 6x10 m per woning (hoofdgebouw);
- De woning dient opgericht te worden volgens de gemeentelijke standaard met één bouwlaag met kap: Dat betekent een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m;
- De twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen hebben de entree in de zijgevel van de woning;
- Het ontwerp van de woning past bij de dorpse identiteit van Zwartemeer;
- Materiaal en kleurgebruik zijn gebiedseigen (past in de omgeving);
- Verdere toetsing wordt gedaan aan de welstandcommissie volgens de welstandnota welstandgebied luw.



Afbeelding 3.1 Impressie rijwoningen (Bron: Bouwkundig ontwerp en adviesbureau Berrie Walda)



Afbeelding 3.2 Impressie twee-onder-een-kap woning (Bron: Bouwkundig ontwerp en adviesbureau Berrie Walda)



Afbeelding 3.3 impressie vergelijkbaar woningbouwproject Kniepveen Zwartemeer (Naar ontwerp van Bouwkundig ontwerp en adviesbureau Berrie Walda)

4 Beleid en instructieregels

4.1 Inleiding

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. De mate van de afwegingsruimte is opgenomen in instructieregels. Het rijk en provincie hebben hun eigen instructieregels. De instructiegels van het rijk staan voornamelijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maar ook het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken (Bbl) kunnen instructieregels bevatten. Als het Bal of het Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken 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.

De volgende drie typen instructieregels worden onderscheiden:

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.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders.

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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale omgevingsvisie

Het Rijk werkt aan de aanscherping van de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Dit leidt tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid dat wordt vastgelegd in de nieuwe Nota Ruimte. De planning is dat in 2024 het ontwerp verschijnt. Tot vaststelling hiervan is de Nationale omgevingsvisie van toepassing.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de 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.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.

3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Uitvoering
De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

4.2.2 Rijksbeleid voor het gebied en functie

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 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.

Toetsing
In voorliggend geval worden door de gemeente Emmen 19 woningen in Zwartemeer mogelijk gemaakt, middels een BOPA. Zoals beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 4.3, 4.5 en 4.6 van voorliggende onderbouwing wordt het project getoetst aan het provinciale-, waterschaps- en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Daarin wordt concreet aangetoond dat het bouwplan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Het toevoegen van 19 woningen aan de rand van Zwartemeer voldoet aan de behoefte aan woningen binnen de gemeente. Het project past binnen de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

4.2.3 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

1. Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
2. Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
3. Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
4. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
5. Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
6. 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;

7. Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Toetsing
In deze BOPA onderbouwing zullen de eerste 4 hoofdonderwerpen aan bod komen. Het initiatief uit voorliggende BOPA is niet van toepassing op punt 5 en 6. De toetsing van de punten 1 tot en met 4 vindt plaats in de betreffende paragrafen in Hoofdstuk 5 van deze BOPA;

1. Waarborgen veiligheid: paragraaf 5.11 Omgevingsveiligheid;
2. Beschermen waterbelangen: pararaaf 5.16 Water;
3. Beschermen van gezondheid en milieu: Hoofdstuk 5;
4. Het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultureel erfgoed, waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking: verwezen wordt naar Hoofdstuk 3, paragraaf 4.5.1 (structuurvisie en omgevingsvisie Emmen), 5.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 5.14 (archeologie, cultuurhistorie en landschap).

4.2.4 Conclusie
De herontwikkeling van de gronden ter plaatse van het projectgebied raakt geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI. De ontwikkeling draagt bij aan het toevoegen van meer diversiteit in het woningaanbod van Emmen en de kleine kernen. De ontwikkeling is daarnaast toekomstbestendig doordat wordt gebouwd voor een bekende woningbehoefte binnen de gemeente, en doordat het initiatief op stedenbouwkundige aspecten en de relevante milieukundige aspecten positief is beoordeeld. De beoordeling aan de relevante instructieregels uit het Bkl is per onderwerp uiteengezet onder de betreffende paragrafen in deze BOPA, zoals opgesomd onder paragraaf 4.2.3. De NOVI vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke motivering beschreven ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past bij de doelstellingen zoals geformuleerd in de NOVI.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe
De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. Met de Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft de provincie invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. Het startdocument is door Provinciale Staten vastgesteld.

<u>Kernkwaliteiten</u>
De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- landschap;
- natuur;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- aardkundig erfgoed;
- rust.

Landschap
De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn het behouden en versterken van

- de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen die in Drenthe te onderscheiden zijn;
- de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het landschap van de veenkoloniën. Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

In de omgevingsvisie van de provincie worden de gronden aangeduid met de aanduiding 'Landschap van de veenkoloniën'. Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van het veenontginningsdorp Zwartemeer, op gronden die voorheen in gebruik waren als voetbalveld. Het landschap wordt gekenmerkt door strakke orthogonale verkaveling, bebouwingslinten langs kanalen en monden en grote, weidse ruimtes met wijken. De woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd op het bestaande grasveld, waardoor geen wijzigingen aan verkavelingen of groenstructuren nodig zijn. Doordat geen wijzigingen in de dorpsstructuur mogelijk worden gemaakt, en doordat de ontwikkeling reeds binnen de bebouwde kom ligt, heeft de woningbouwontwikkeling geen verdere betekenis voor de kernkwaliteit Landschap.

Naast de landschapstypen hanteert de provincie Drenthe specifiek beleid over enkele zichtbare overgangen in het landschap, te weten de macrogradiënt, de wegpanorama's, de stads en dorpsranden, de harde grens tussen stad en land en hoogbouw. De planlocatie Veld 4 is gelegen binnen het 'wegpanorama'. Voor wegpanorama's geldt dat de provincie Drenthe waarde hecht aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en de karakteristieken van de landschappen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar wil houden. De essentie van het begrip wegpanorama's zit in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied én, daar waarlangs wegen ontwikkeld wordt, dit met kwaliteit gepaard gaat. Voorliggende woningbouwontwikkeling betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, welke niet zichtbaar is vanaf de hoofdinfrastructuur. Dit maakt dat de woningbouwontwikkeling op Veld 4 geen gevolgen heeft voor het wegpanorama.

De kernkwaliteit Landschap heeft geen doorwerking binnen het projectgebied.

Natuur
Drenthe is rijk aan karakteristieke en vaak unieke natuur, zowel binnen als buiten de bekende natuurgebieden. Er leven hier nog veel soorten die elders schaars zijn of zelfs verdwenen. Dat geeft ons een grote verantwoordelijkheid om goed voor die natuur te zorgen, voor de natuur zelf, maar ook voor onze toekomst. Beschermen, beleven en benutten van de natuur moet in balans zijn, waarbij het uitgangspunt is dat beleven en benutten niet ten koste gaan van de natuur, de biodiversiteit en de potentiële waarden van de natuur. Immers als we de natuur onvoldoende beschermen, dan valt er ook niets meer te beleven en te benutten.

Binnen het projectgebied zijn geen aan natuur gerelateerde werkingsgebieden aanwezig in de omgevingsvisie. De kernkwaliteit Natuur heeft geen doorwerking binnen het projectgebied.

Cultuurhistorie
Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Twee doelstellingen staan hierin centraal:

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur;
- Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. De provincie doet dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van haar partners.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt in het Cultuurhistorisch Kompas onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. Deze drie sturingsniveaus zijn conform de Omgevingswet beleidsneutraal vertaald naar twee sturingsniveau 's: 'betrekken bij' en 'rekening houden met'.

<u>Deelgebied Emmen venen en randveenontginningen</u>
Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied wordt specifiek gestuurd op:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relicten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen.

Het sturingsniveau 'betrekken bij' is van toepassing.
Op het projectgebied is met name de laatste ambitie van het deelgebied Emmen venen en randveenontginningen relevant: Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen. In de stedenbouwkundige uitwerking van het woningbouwvoornemen is gekozen voor een woningvorm die aansluit bij de woningtypologie binnen Zwartemeer, en wordt gebouwd in het verlengde van bestaande wijken. Het voornemen sluit hiermee aan bij de bestaande dorpstructuur binnen Zwartemeer.

De in deze BOPA gevatte ontwikkeling vindt hiermee aansluiting bij de kernwaarde Cultuurhistorie uit de provinciale omgevingsvisie.

Archeologie
Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie richt zich zowel op instandhouding en bescherming van het bodemarchief als op het ontsluiten, beleven en benutten ervan door een zo groot mogelijk publiek.
De inhoudelijke kaart archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten.

Binnen het projectgebied zijn geen aan archeologie gerelateerde werkingsgebieden aanwezig in de omgevingsvisie. De kernkwaliteit Archeologie heeft geen doorwerking binnen het projectgebied.

Aardkundig erfgoed
De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar onder de kernkwaliteit ‘Landschap’ het waarneembare deel van de aarde wordt verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw). De provincie Drenthe wil de ondergrond, de landvormen en aardkundige processen die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap behouden en versterken, als basis voor ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke diversiteit, biodiversiteit en klimaatrobuustheid en als belangrijke informatiebron over het verleden.

De ambitie van de provincie Drenthe is in combinatie met de opgave natuur, cultuur, en/of vrijetijdseconomie naar de juiste balans tussen beleving, behoud en herstel van waardevol aardkundig erfgoed. Het meest waardevol aardkundig erfgoed (hoog beschermingsniveau aardkundig erfgoed) wil de provincie koesteren en doorgeven aan de volgende generaties. Voor het overig aardkundig erfgoed (middel en generiek beschermingsniveau aardkundig erfgoed) gaat de provincie met de gebruiker, eigenaar of initiatiefnemer na hoe zij rekening kunnen houden met het aardkundig erfgoed.

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Dit onderwerp heeft vertaling in de Provinciale Omgevingsverordening. Binnen het projectgebied worden binnen de omgevingsverordening geen verdere aardkundige waarden genoemd. Een verdere toetsing op de aardkundige waarden kan daardoor achterwege blijven.

Rust
In de provincie Drenthe wordt rust nog ervaren. Op veel plekken is het stil. Rust en stilte zijn kwaliteiten die in de huidige maatschappij steeds moeilijker te vinden zijn. De provincie Drenthe wijst twaalf gebieden aan als stiltegebied. Deze vallen veelal volledig binnen bestaande natuurgebieden. Het aanwijzen van stiltegebieden is een wettelijke taak vanuit de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Het aanwijzen van stiltegebieden wordt specifiek gedaan om de mens de mogelijkheid te bieden zich terug te kunnen trekken en de rust te ervaren. Ontwikkelingen die dit aspect aantasten kunnen dan ook zonder meer niet worden toegestaan.

Binnen het projectgebied is geen werkingsgebied aanwezig in de omgevingsvisie vanuit de kernkwaliteit rust. De kernkwaliteit heeft geen doorwerking binnen het projectgebied.

4.3.2 Drentse woonagenda

De provincie Drenthe wil op de korte termijn, tot en met 2030, 16.200 woningen realiseren (afspraak Regionale Woondeals). Op de langere termijn is de ambitie om 45.000 woningen te realiseren in de grote steden, de groeikernen en is er bij elk dorp ruimte voor de lokale behoefte (Deltaplan van het Noorden).

De provincie wil deze ambitie realiseren door grootschalige uitleglocaties uit te legen bij de vier grootste steden; in dorpen gerichte groei mogelijk te maken naar de mate van de lokale behoefte; bestaande bouw beter te benutten. De visie voor wonen in Drenthe is vertaald in drie hoofdthema's. Onder deze overkoepelende thema's stelt de provincie de volgende opgaven en ambities:

1. Versnelling woningbouw
2. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd
3. Toekomstbestendig wonen

Op voorliggende ontwikkeling is met name punt 1 en 3 van toepassing.

Versnellen woningbouw
Om de woningbouwdoelen voor 2030 en 2050 te halen wil de provincie de woningbouw versnellen. De provincie zet in op het verkorten en vereenvoudigen van regelgeving en processen, het wegnemen van financiële knelpunten, en het gezamenlijk versterken van de hele bouwkolom. De provincie ondersteunt de woonplannen uit de Regionale Woondeals en de uitvoeringsprogramma's, onder andere via het Impulsteam Wonen. De provincie stimuleert mogelijkheden zoals parallel plannen en industrieel bouwen. Omdat de provincie zelf geen woningen bouwt, wordt geïnvesteerd in kennisdeling om deze innovaties te bevorderen.

Samen wordt gewerkt aan een stabiele bouwstroom, waarbij pieken en dalen worden geminimaliseerd om meer continuïteit te waarborgen. Dit maakt een betere planning van personele inzet mogelijk. Het doel van de provincie is om jaarlijks minimaal 1.500 woningen te realiseren. Dit aantal is nodig is om de ambities uit de Regionale Woondeals te behalen.

Toekomstbestendig bouwen
Op verschillende thema's is een flinke inzet nodig om ook in de toekomst fijn, passend en duurzaam te kunnen wonen in Drenthe. Extra inspanning is nodig om de CO2-uitstoot van de bouw te

verlagen, de energietransitie op het gebied van wonen te versnellen en de biodiversiteit en klimaatbestendigheid te verbeteren.

Naast het materiaalgebruik is ook de energietransitie een grote opgave waar de provincie hard aan werkt. De doelen hiervoor zijn vastgelegd in de provinciale Energieagenda. Het belangrijkste overkoepelende doel is: in 2030 wordt 40% van het Drentse energiegebruik hernieuwbaar geproduceerd en in 2050 is Drenthe energieneutraal. Daarnaast lopen projecten steeds meer aan tegen de remmende factor van netcongestie, die ook in Drenthe steeds groter wordt. Het is daarom nodig om zo vroeg mogelijk, bij de locatiekeuze van woningbouw, al te onderzoeken wat de eventuele knelpunten zijn en hoe oplossingen hiervoor ingepast kunnen worden.

De provincie Drenthe stuurt aan op een integratie van alle doelen rondom duurzaamheid. Hiervoor werkt de provincie aan de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen, als uitwerking van het ingroeimodel Convenant toekomstbestendig bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat ambities als losstaande onderdelen worden benaderd en dat er te veel stapeling van aparte doelen en beleid ontstaat. Samen met de Drentse gemeenten wordt er gewerkt aan de Drentse Circulaire Standaard, als onderdeel van de Drentse Leidraad Toekomstbestendig Bouwen en leggen via de Economische Agenda verbinding met de verwerking van bestaande materialen bij renovatie en nieuwbouw en de productie van biobased materiaal door Drentse boeren.

4.3.3 Instructieregels Provinciale omgevingsverordening (POV)

In de POV is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe vertaald naar juridische regels en zijn instructieregels opgenomen. Hieronder zijn de artikelen opgenomen die relevant zijn voor het initiatief.

<u>Artikel 3.16 Woningbouw</u>

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 geeft een lange termijnbeeld.

4.3.4 Vooroverleg provincie

In de ‘Vaststelling Aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten’ (geldend vanaf 01-01-2024) is benoemd dat Gedeputeerden staten van de provincie Drenthe bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten adviesrecht of adviesrecht met instemming hebben bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA’s) wanneer het gaat om een activiteit waarvoor instructieregels zijn gesteld in Hoofdstuk 3 van de provinciale Omgevingsverordening.

Advies en instemming is niet benodigd wanneer:

a. er aantoonbaar vooroverleg over is geweest tussen de diensten van de provincie en de diensten van de gemeente;
b. er naar aanleiding van dit vooroverleg een positieve vooroverlegreactie is gegeven door of namens Gedeputeerde Staten, waarbij ook is aangegeven dat het niet nodig is de omgevingsvergunning ter advisering voor te leggen aan Gedeputeerde Staten, en
c. de omgevingsvergunning die in procedure wordt gebracht in overeenstemming is met de uitkomsten van het vooroverleg.

In Hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening wordt het ruimtelijk omgevingsbeleid uiteengezet. In dit hoofdstuk worden de regels over de kernkwaliteiten per deelgebied uiteengezet. Zoals in de vorige paragraaf en in paragraaf 1.2.3 uiteen is gezet ligt het voornemen uit voorliggende BOPA

binnen verschillende werkingsgebieden van kernkwaliteiten. Voor het initiatief heeft daarom vooroverleg plaatsgevonden. De uitwerking van het initiatief zoals toegelicht in deze motivering past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in het vooroverleg. De BOPA behoefte om deze reden geen advies of instemming van de Gedeputeerde Staten van provincie Drenthe.

4.3.5 Conclusie

Omgevingsvisie Drenthe
Het plan voorziet in de voorbereiding van de realisatie van 19 woningen aan de rand van het dorp, met als doel het huisvesten van starters uit de kern. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid en de sociale structuur van het dorp.

De ontwikkeling past binnen de regionale ambitie om 10.000 woningen te realiseren en vormt een toekomstbestendige uitbreiding binnen zorgvuldig gekozen ruimtelijke kaders. In paragraaf 5.3 wordt het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woonagenda Drenthe
Op basis van de Drentse Woonagenda toont het voorgestelde CPO-project van 19 starterswoningen een sterke aansluiting bij meerdere regionale beleidsdoelstellingen. Het project draagt direct bij aan opgave 1 (Woningmarkt in Balans) door het creëren van nieuwbouw welke met name geschikt is voor starters. Tevens sluit het aan bij opgave 3 (Betaalbaar wonen) aangezien CPO-projecten doorgaans een betaalbaar alternatief bieden voor starters die anders uit de reguliere woningmarkt worden geprijsd, wat aansluit bij de provinciale zorg over prijsopdrijvende effecten.

Het project wordt niet in voormalig groen gerealiseerd, maar ter plaatse van een voetbalveld. Het geheel van het nieuwe projectgebied wordt zorgvuldig ingepast in het groen, waarbij het groen en de houtwal versterkt worden. Hiermee wordt tevens voldoende aandacht besteed aan Opgave 5 (Prettige fysieke leefomgeving).
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Drentse Woonagenda.

Instructieregels POV
De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 19 woningen in stedelijk gebied. De woningen worden gebouwd als onderdeel van een CPO project, waarin toekomstige bewoners samen met de gemeente een plan uitwerken. De gemeente verzorgt de stedenbouwkundige en planologische kaders voor het voornemen, de toekomstige bewoners werken aan de realisatiefase. De betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de planvorming toont bovendien de behoefte aan deze woningen aan. Door de woningtypologie en prijsklasse van de woningen zullen de woningen voornamelijk geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. De toekomstige bewoners komen met name uit Zwartemeer en de directe omgeving.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woondeal Zuidoost Drenthe

Algemeen
De gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben op 14 december 2022 een gezamenlijke woondeal ondertekend: de Regionale woondeal Zuidoost Drenthe. De woondeal is geldig tot 2031. De partijen streven naar het bereiken van goed en betaalbaar wonen in Drenthe voor iedereen.

De Woondeal is een reactie op de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is een Rijksprogramma waarin landelijk ingezet wordt op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. In de Regionale woondeal worden de inhoudelijke en procedurele afspraken tussen partijen vastgelegd over de wijze van samenwerken en de eigen en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de versnellingsopgave.

De gemeenten uit de regionale woondeal hebben afgesproken om tot 2031 uit te breiden met een netto aantal van 13.000 woningen. Daarbinnen neemt iedere gemeente een deel van de

versnellingsopgave voor haar rekening. Afgesproken is om de bouw van minimaal 4.177 te versnellen.

Voor de gemeente Emmen is bepaald dat tot 2030 versneld 2.500 tot 4.000 woningen gebouwd dienen te worden. Dit voornemen is overgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Concreet dienen binnen de gemeente Emmen tussen 2022 en 2030 44 koopwoningen tot de NHG grens worden bijgebouwd. Daarnaast werken de partijen uit de regionale woondeal toe naar meer balans in de woningvoorraad. Hierbij streven partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

4.4.2 Toetsing aan het regionaal beleid

Het CPO-project van 19 starterswoningen sluit aan bij de doelstellingen van de Regionale Woondeal Zuidoost Drenthe. Het project draagt bij aan de versnellingsopgave van 2.500–4.000 woningen in Emmen tussen 2022 en 2030 en helpt de regionale ambitie van 13.000 extra woningen tot 2031 te realiseren. Door zich te richten op starters, biedt het bovendien een betaalbaar alternatief en draagt het bij aan een evenwichtige woningvoorraad, conform het streven naar 30% betaalbare woningen waar mogelijk.

Het project wordt gerealiseerd op de locatie van een bestaand voetbalveld, waarbij het groen en de houtwal behouden en versterkt worden. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen, maar wordt ook bijgedragen aan een prettige en kwalitatief goede leefomgeving, zoals beoogd in de regionale afspraken.

4.5 Gemeentelijk beleid

In de volgende paragrafen worden de relevante beleidsstukken van de gemeente Emmen uitgewerkt. Het gaat hier met name om de beleidsstukken met een strategische insteek. Daarnaast heeft de gemeente Emmen ook beleidsstukken die van toepassing zijn op specifieke onderwerpen uit de fysieke leefomgeving. Als volgt wordt aangegeven in welke paragrafen de volgende relevante beleidsstukken voor voorliggende ontwikkeling worden behandeld:

- Cultuurhistorische waardenkaart (paragraaf 5.14.2)
- Integrale Parkeervisie gemeente Emmen (parkeerparagraaf 5.5.2)

4.5.1 Structuurvisie en omgevingsvisie

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur geschetst aan de hand van een aantal thema's, zoals landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor dit initiatief zijn vooral de thema’s duurzaamheid en wonen van belang.

Duurzaamheid

De keuze voor een duurzame structuur betekent dat locaties en functies veelal multifunctioneel benaderd worden. Daarnaast zijn er onderwerpen waaraan mede vanuit duurzaamheid in de structuurvisie expliciet aandacht wordt besteed, zoals archeologie, waterberging en cultuurhistorie.

Wonen

De Structuurvisie richt zich op een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en differentiatie van woonmilieus. De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Dit betekent meer levensloopbestendige woningen en meer ruimte voor bouwkavels. Om ervoor te zorgen dat de woningmarkt op orde blijft, is een continue aanpassing aan de veranderende vraag geboden. Dit geldt niet alleen voor de kern

van Emmen, maar ook voor de dorpen. Zo ontstaat op termijn een cyclische vernieuwing van de bestaande woongebieden.

4.5.2 Toetsing

Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied van Zwartemeer. Het plan sluit aan op de bestaande structuur van het dorp, en breidt deze uit met 19 nieuwe woningen. Aan de behoefte voor deze woningen wordt met de ladder uitgebreid getoetst. In de structuurvisie is daarbij vastgelegd dat er extra ruimte voor bouwkavels moet komen. Dit voornemen sluit hierbij aan en geeft er concreet invulling aan. In voorliggende onderbouwing wordt daarnaast aandacht besteed aan de aspecten archeologie, waterberging en cultuurhistorie in de betreffende paragrafen.

4.5.3 Strategienota Emmen; Ambities van Emmen voor de middellange termijn in een snel veranderende wereld

In december 2021 is de strategienota Emmen vastgesteld. In deze nota heeft de gemeente Emmen haar middellange termijnvisie herijkt. De nota beschrijft ambities en strategische keuzes die bijdragen aan lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen en opgaven.

De strategienota gaat uit van het volgende toekomstbeeld voor Emmen:

> *Emmen is een veerkrachtige, weerbare gemeente, met een brede welvaart voor iedereen. Dat betekent een duurzame, veilige en schone gemeente. Een sociale gemeente, met een stevige economie, die elke inwoner kansen biedt op werken, meedoen en ontspannen. Een sterke regiokern, met voldoende voorzieningen en werkgelegenheid voor de hele regio. Inwoners en bezoekers zijn graag in Emmen. De gemeente is onderdeel van het Stedelijk Netwerk Nederland en vormt een kruispunt van goede verbindingen van noord naar zuid en van oost naar west. De goede bereikbaarheid zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige inwoners en bedrijven, waardoor het aantal inwoners en bedrijven groeit.*

Dit perspectief voor de middellange termijn mondt niet uit in een precies omschreven eindresultaat van Emmen over enkele decennia. Er zijn wel zes ambities en daaraan gekoppelde strategische keuzes geformuleerd. Deze ambities en strategische keuzes vormen de basis voor beleid, samenwerking en lobby.

De zes ambities:

- De gemeente creëert meer ruimte voor de natuur, is voorbereid op klimaatverandering en verbinden wonen, werken en de natuur met elkaar. De gemeente behoort tot de top 10 van de groenste gemeenten van Nederland.
- De gemeente wordt CO2 neutraal en faciliteert duurzame energieproductie.
- In Emmen kan iedereen meedoen aan het maatschappelijk leven en heeft daarin gelijke kansen. De gemeente focust hierbij op kinderen, jongeren en hun ouders, zodat de jeugd het beter krijgt dan generaties voor hen.
- De ondersteuning die de gemeente inwoners geeft werkt voor hen en is betaalbaar. De gemeente vernieuwt daarom de werking van de sociale infrastructuur.
- Emmen groeit economisch, in aantal inwoners en verstevigt haar positie als regiokern met goede verbindingen en voorzieningen. De gemeente zorgt voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woon- en leefomgeving.
- De gemeente behoort tot de landelijke top van groene, slimme en innovatieve industriekernen, met zorg, recreatie en toerisme als belangrijke economische pijlers, en een bijpassend onderwijsaanbod.

Er is geen rangorde in deze ambities, ze zijn alle zes even belangrijk. Veel van deze ambities kunnen alleen worden gerealiseerd door gemeente overstijgende samenwerking. Hier zet de gemeente dan ook op in door zowel lokaal, regionaal als landelijk meer gericht en doeltreffend, integraal en efficiënt samenwerken met partners. De inwoners van Emmen zijn de basis van en voor deze ambities. De gemeente richt zicht daarom ook op het verstevigen van de verhouding tussen

inwoners en de gemeente, het behouden en vergroten van het wederzijds vertrouwen en de participatie van en samenwerking met inwoners.

4.5.4 Toetsing

Ambitie 1: Groene gemeente, klimaatadaptatie en verbinding wonen-werken-natuur

Het initiatief draagt bij aan deze ambitie doordat expliciet wordt ingezet op het behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Het voormalige sportveld wordt niet gezien als openbaar groen, waardoor met de ontwikkeling geen bestaand (openbaar)groen wordt verhard. Het plan voorziet in een klimaatadaptieve woningbouwontwikkeling, wat aansluit bij de ambitie om voorbereid te zijn op klimaatverandering. De inpassing van woningbouw in de bestaande groene structuur draagt bij aan de verbinding tussen wonen en natuur.

Ambitie 2: CO2-neutraliteit en duurzame energieproductie

Nieuwe woningen worden standaard gebouwd zonder aansluiting op het gas. Daarnaast zullen de woningen gebouwd worden volgens de BENG-normen.

Ambitie 3: Meedoen en gelijke kansen, focus op jeugd

De nabijheid van voorzieningen in de kern Zwartemeer draagt positief bij aan de mogelijkheid voor inwoners om mee te doen aan het maatschappelijk leven. De woningen worden gebouwd als onderdeel van een CPO project waarbij voornamelijk de starters op de woningmarkt gebruik van zullen maken. Deze doelgroep komt ten goede aan het gebruik van maatschappelijke faciliteiten zoals scholen, sportfaciliteiten, het winkelaanbod en het verenigingsleven binnen Zwartemeer.

Ambitie 4: Effectieve en betaalbare ondersteuning, vernieuwing sociale infrastructuur

Het initiatief betreft een CPO ontwikkeling waarbij de nieuwe bewoners grotendeels reeds bekend zijn. De woningen worden ontwikkeld door een jonge doelgroep en worden gerealiseerd in het betaalbare segment van de vrije koopmarkt.

Ambitie 5: Economische groei, groei inwoneraantal, versterking regiokern

Het initiatief sluit goed aan bij deze ambitie. De realisatie van 19 woningen geeft concrete invulling aan de woningbouwbehoefte in Zwartemeer en draagt bij aan groei van het inwoneraantal. De ligging aan de rand van het dorp, nabij voorzieningen, versterkt de aantrekkelijkheid van de kern als woonlocatie. Dit past bij de positie van Emmen als regiokern met goede voorzieningen.

Het plan draagt bij aan een duurzame en veilige woon- en leefomgeving door de inpassing in de bestaande structuur en de nabijheid van voorzieningen. Aandachtspunten voor de verdere uitwerking zijn goede bereikbaarheid via fiets en openbaar vervoer, verkeersveilige ontsluiting, en inrichting van de openbare ruimte die sociale veiligheid bevordert.

Ambitie 6: Groene, slimme en innovatieve industriekernen

Hoewel dit initiatief een woningbouwproject betreft en niet direct gericht is op industriële ontwikkeling, kan het indirect bijdragen aan deze ambitie door te voorzien in woonruimte voor werknemers in de regio, waaronder sectoren als zorg, recreatie en toerisme. De ligging nabij voorzieningen maakt de kern aantrekkelijk voor mensen die in deze sectoren werkzaam zijn.

Conclusie

Het initiatief voor 19 woningen in Zwartemeer sluit aan bij meerdere gemeentelijke ambities, met name op het gebied van woningbouwbehoefte, duurzame leefomgeving en versterking van de kernen. De ontwikkeling voorziet in een concrete invulling aan de woningbehoefte doordat de ontwikkeling in het kader van een CPO project mogelijk wordt gemaakt. De woningen liggen aan de rand van het dorp, nabij voorzieningen in de kern. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om te zorgen voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woon- en leefomgeving. Hiermee kan het project fungeren als voorbeeld voor toekomstige ontwikkelingen die bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke visie op de middellange termijn.

4.5.5 ‘Buitengewoon thuis in Emmen’ Woonvisie 2022-2030

Algemeen

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Emmen de Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' vastgesteld. Met de nieuwe woonvisie zet de gemeente Emmen in op een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het woningaanbod moet aansluiten bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.

In de woonvisie staat de volgende missie centraal: De gemeente Emmen werkt samen met inwoners en betrokken partijen aan wonen, en heeft de volgende ambities:

1. Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden;
2. Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten;
3. Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Ambities voor vernieuwing in de woningvoorraad van wijken en dorpen

Om de missie in relatie tot de beschikbaarheid van voldoende passende woningen en vernieuwende woonconcepten te behalen, werkt de gemeente de komende jaren voor alle wijken en dorpen vanuit de volgende vier uitgangspunten:

1. *Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen*

In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid wil de gemeente Emmen doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren. Ook hebben mensen tegenwoordig andere woonwensen zoals extra ruimte voor een thuiskantoor. Dit vraagt om een andere plattegrond van woningen.

2. *Herstructurering van oudere woonbuurten*

Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig. Gelet op de grote opgaven zal geprioriteerd moeten worden wat betreft locaties. Dit vraagt een nadere uitwerking.

3. *Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen*

Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van de bevolking in Emmen. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses. De seniorenwoningen die gebouwd worden, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Levensloopbestendig bouwen is daarom waar de gemeente Emmen op aanstuurt. Senioren hebben verschillende woonwensen en behoeften. Daarom wordt gestimuleerd een diversiteit aan woningtypen, waaronder nieuw woonvormen zoals hofjes waar senioren (mogelijk gemixt met jongeren) bij elkaar wonen met een gemeenschappelijke tuin.
Een bijkomend voordeel van bouwen voor senioren is dat de woningen die de senioren achterlaten beschikbaar komen voor gezinnen of starters. Daarmee ontstaat de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit alleen is niet genoeg om aan de vraag van deze doelgroepen te voldoen, met name voor starters. Vanwege de hoge prijzen hebben zij steeds minder kans op een woning. Daarom wordt ook de bouw van nieuwe, betaalbare starterswoningen gestimuleerd.

4. *Een groei van 4.000 woningen tot 2030*

Er is op dit moment sprake van een woningtekort. De autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop is er een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komt de gemeente hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als uit huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleert de gemeente Emmen ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen. Ook landelijk wordt de vraag naar betaalbare woningbouw gestimuleerd, onder andere in het Nationaal Programma Wonen, waarin een aandeel van 30% sociale woningbouw wordt geambieerd.

Kwalitatief afwegingskader

In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen is een kwalitatief afwegingskader is als volgt opgebouwd:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang beoordeeld.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
3. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

Kwantitatief afwegingskader

Richting 2030 wil de gemeente Emmen ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze woningen worden verspreid over de hele gemeente toegevoegd. In onderstaand afwegingskader benoemd de gemeente de globale verdeling van de woningen over de vier gebieden.

Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	1.500	2.500	4.000

De kwantitatieve groei is verdeeld op basis van de hoeveelheid woningen in de verschillende gebieden. Op deze manier groeien de verschillende gebieden in verhouding tot elkaar. De genoemde aantallen worden gezien als een richtlijn voor de gebieden, maar zijn geen harde grens. De grootste huishoudensgroei verwacht de gemeente voor de kern Emmen. In de Monden voorziet de gemeente de kleinste groei. Om te zorgen dat gebouwd wordt waar daadwerkelijk behoefte aan is, wordt voor het totaal aan 4.000 woningen gestreefd naar de volgende doelgroepenverdeling bij de bouw van woningen:

- 30% diverse seniorgeschikte woningen;
- 30% woningen voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens;
- 15% alternatieve woonvormen;
- 25% gezinswoningen.

4.5.6 Toetsing

Het projectgebied ligt in de kern Zwartemeer. Het project sluit goed aan bij de ambitie voor Zwartemeer in de woonvisie. De kern van de ambitie is dat inwoners een leven lang in het dorp moeten kunnen blijven wonen en dat gebouwd wordt voor aandachtsgroepen. Dat betekent dat er zowel behoefte is aan levensloopbestendige woningen als aan voldoende kavels voor andere doelgroepen. Met de ontwikkeling van 19 woningen wordt in deze behoefte voorzien en wordt bovendien gezorgd voor doorstroming binnen het dorp. Doordat de woningbouwontwikkeling een jonge groep bewoners toevoegt aan het inwoneraantal, vormt de ontwikkeling een positieve bijdrage op de leefbaarheid van Zwartemeer. De nieuwe inwoners dragen bij aan het op peil houden van de voorzieningen en de doorstroming binnen de gemeente. De ontwikkeling is tevens in stedenbouwopzicht een logische locatie doordat een sportlocatie nieuwe invulling krijgt en wat betreft de (maatschappelijke) voorzieningen en ontsluiting aangesloten kan worden aan de naastgelegen Stichtingstraat. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een passende ontwikkeling die aansluit bij de woningbehoefte.

4.5.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in lijn is met de Woonvisie.

4.5.8 Ruimtelijke waardenkaart

In het uitvoeringsprogramma behorende bij de Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef, is de Ruimtelijke waardenkaart (hierna: RWK) opgenomen. De RWK voorziet in de analyse van het landschap.

De Ruimtelijke waardenkaart belicht de cultuurhistorische en de landschappelijke waarden van het grondgebied van de gemeente Emmen. Het geeft een beschrijving van het ontstaan van het landschap en stelt de belangrijkste karakteristieken van het landschap vast, geeft de knelpunten aan met betrekking tot hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingen en stelt een strategie op voor behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap in relatie tot cultuurhistorie. Het document biedt concrete handvatten voor de ontwikkeling van het landschap in relatie tot cultuurhistorie en geeft aan met welke aspecten in de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Het projectgebied ligt binnen het landschapstype van de ‘grootschalige veenontginningen. De Ruimtelijke Waardenkaart beschrijft dat de structuur van de veendorpen (zoals Zwartemeer) en de openheid van het landschap zo veel mogelijk behouden dienen te worden.

Bij de generieke aandachtspunten worden tevens enkele aandachtspunten gegeven wanneer sprake is van dorpsuitbreiding. Zo dient bij dorpsuitbreiding uitgegaan te worden van de kwaliteiten en karakteristieken van het specifieke dorp waar de uitbreiding plaatsvindt. Daarnaast dienen de kenmerken van het onderliggende landschap in het (uitbreidings)plan te worden verwerkt. Tevens dienen nieuwe collectieve kwaliteiten toegevoegd te worden aan het dorp en dient een nieuwe en hoogwaardige overgang van dorp naar dorpsomgeving te worden gecreëerd. Dit is belangrijk omdat bij iedere dorpsuitbreiding een nieuwe overgang naar het omliggende landschap wordt gecreëerd.

Op de verschillende deelkaarten binnen de Ruimtelijke waardenkaart zijn geen specifieke waarden aangeduid binnen of in de directe omgeving van het projectgebied.

4.5.9 Toetsing

Bij voorliggend woningbouwinitiatief vindt de woningbouw plaats op door bomen en struiken omringde gronden. Daarnaast zijn ten zuiden van het projectgebied, langs De Panden, reeds woningen aanwezig. Hierdoor is er vanuit het omliggende landschap geen direct zicht op het projectgebied, waardoor de openheid en het wijdse karakter van het grootschalige veenontginningslandschap behouden blijven. Het is niet noodzakelijk een nieuwe overgang naar het omliggende landschap te creëren. De bestaande groene structuur zorgt er tevens voor dat de achterzijden van woningen aan het zicht worden onttrokken, hetgeen vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk is.

Het woningbouwinitiatief heeft geen negatieve invloed op de beleving en de cultuurhistorische waarden van het landschap rondom Zwartemeer. De dorpsuitbreiding sluit qua woningtypering, schaalgrootte, kleurgebruik en korrelgrootte aan bij de bestaande bebouwing van Zwartemeer. De nieuwe toegangsweg zorgt voor een hoogwaardige ruimtelijke en functionele verbinding met het bestaande dorp. Door het behoud van bestaand groen en de inpassing in de bestaande dorpsstructuur ontstaat een ontwikkeling die past bij de karakteristieken van het veendorp Zwartemeer.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet leidt tot aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het veenontginningslandschap. De ontwikkeling respecteert de openheid van het omliggende landschap en versterkt de compacte structuur van de dorpskern, conform de uitgangspunten van de Ruimtelijke Waardenkaart.

4.5.10 Erfgoednota 2025 – Het erfgoed van Emmen

Algemeen

In de nota Het Erfgoed van Emmen worden niet alleen de landschappen, de monumenten en de tradities van Emmen beschreven maar wordt ook de samenhang tussen deze elementen weergegeven.

Deze erfgoednota dient als een inspiratiedocument. Wet- en regelgeving op het gebied van erfgoed zijn vastgelegd in de erfgoedverordening (aanwijzing en instandhouding monumenten) en de Erfgoedkaart laat het beleid zien dat de gemeente voor bepaalde plekken, landschappen en

monumenten heeft. De gemeente wenst met deze nieuwe erfgoednota meer rekening te houden bij cultuurhistorische waarden in de wijken bij nieuwe ontwikkelingen.

Grootschalige veenontginningen

Een groot gedeelte van de gemeente Emmen bestaat uit veengebied. Dit hoogveenlandschap werd het Bourtanger moeras genoemd. Dit gebied is in een relatief recent verleden ontgonnen. Tegenwoordig liggen hier de dorpen Nieuw-Amsterdam, Veenoord, Klazienaveen, Zwartemeer, Weiteveen, Zandpol, Erica, Oranjedorp, Barger-Compascuum, Emmer-Compascuum en Nieuw-Weerdinge.

Belangrijke aanknopingspunten bij de grootschalige veenontginningen

- Het stelsel van kanalen en wijken is redelijk bewaard gebleven en is bepalend voor de structuur van de grootschalige veenontginningen. Dit stelsel wil de gemeente graag behouden.
- Zichtlijnen zijn belangrijk. Vanaf de Emmerhoutstraat is er een goed zicht van de Hondsrug naar de grootschalige veenontginningen. Dit soort zichtlijnen wil de gemeente behouden.

4.5.11 Toetsing

In de erfgoednota en de online Erfgoedkaart worden binnen het projectgebied geen bijzondere waarden of gebruiken benoemd die van belang of van invloed zijn op de woningbouwontwikkeling uit voorliggende BOPA.

4.5.12 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan verschillende wensen uit de gemeentelijke beleidskaders en structuurvisie.

4.6 Waterschap

4.6.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4.6.2 Conclusie Waterschap

Voor de toetsing aan het initiatief aan het beleid van het waterschap Vechtstromen wordt verwezen naar paragraaf 5.15.

5 Fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

5.2 MER beoordeling/ProjectMER/Besluit

5.2.1 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 m.e.r.-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.

5.2.2 Toetsing

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft. In voorliggende BOPA is sprake van een kaderstellende afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van de bouw van 19 woningen. Aangezien sprake is van een klein gebied op lokaal niveau, kan worden volstaan met een project-mer-beoordeling. De volledige beoordeling is aan deze motivering toegevoegd als Bijlage 1.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen valt onder kolom 1 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit: ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen’. Een mer-beoordelingsplicht geldt bij de aanleg, wijziging of instandhouding van dit project. Vanwege het kleinschalige karakter, de fysieke kenmerken van het project en de mitigerende maatregelen die getroffen worden op het gebied van flora en fauna concludeert de notitie dat geen sprake is van significant negatieve effecten op het milieu.

5.2.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.3.1 Wettelijk kader

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

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

- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- 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.

5.3.2 Toetsing

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b lid 2 van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is er een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is er een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1. Is er sprake van een stedelijk ontwikkeling?
Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak ‘ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921’.
Stedelijke ontwikkeling met een brutovloeroppervlakte van minder dan 500 m² worden niet als stedelijke ontwikkeling gezien (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Met de ontwikkeling worden de gebruiksmogelijkheden toegevoegd van 19 nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt voorzien in een nieuwe stedelijke voorziening in de zin van de Ladder.

Ad 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
De Ladder is alleen van toepassing als de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Het nieuwe plan omvat maximaal 19 woningen en in het projectgebied zijn 0 bestaande woningen aanwezig: dit is een netto toevoeging van maximaal 19 woningen. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het nieuwe ruimtelijke besluit maakt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van de voorheen geldende planologische regime aanwezig was. De grond ligt in stedelijk gebied, op gronden met de bestemming 'Sport'. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is van toepassing.

Ad 3. Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?
Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte van de ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet bepaald worden binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied is vooral beperkt tot de gemeente Emmen. De 2-onder-1 kappers en rijwoningen zullen voornamelijk worden bewoond door jongeren, gezinnen en starters vanuit de gemeente.

Het gros van de verhuisbewegingen vindt binnen de gemeentegrenzen plaats. Uit CBS-cijfers blijkt dat Emmenaren sterk georiënteerd zijn op eigen gemeente. Een vergelijking tussen de drie gemeenten Emmen, Coevorden en Borger-Odoorn in de regio Zuidoost-Drenthe laat het volgende zien: in 2019 verhuisden binnen de gemeente Emmen 5.310 personen (3.220 personen tussen wijken, 2.090 personen binnen wijken). Daartegenover verhuisden 185 personen van Emmen naar Borger-Odoorn en 305 personen die van Emmen naar Coevorden verhuisden. Vanuit Borger-Odoorn en Coevorden verhuisden respectievelijk 200 en 350 personen naar Emmen. De voorgaande jaren laten een zelfde verhouding zien. Het woningmarktonderzoek 2020 laat zien dat het gemiddeld aantal verhuisde personen in de gemeente Emmen vooral Emmenaren zijn (73%) (zie tabel hieronder). Het aantal verhuisde personen vanuit Coevorden,
Borger-Odoorn, rest van Drenthe, rest van Noord-Nederland en de rest van Nederland zijn aanzienlijk lager.

	Gemeente van vestiging					
Gevestigd uit:	**Borger Odoorn**		**Coevorden**		**Emmen**	
Emmen	**220**	**10%**	**410**	**12%**	**7.850**	**73%**
Coevorden	**50**	**2%**	**1.850**	**54%**	**420**	**4%**
Borger-Odoorn	**940**	**42%**	**50**	**1%**	**260**	**2%**
Rest van Drenthe	210	9%	280	8%	400	4%
Rest van Noord Nederland	510	23%	280	8%	790	7%
West Nederland	170	8%	190	6%	500	5%
Oost Nederland	110	5%	280	8%	470	4%
Zuid Nederland	20	1%	70	2%	110	1%
Totaal verhuisde personen	**2.230**	**100%**	**3.410**	**100%**	**10.800**	**100%**
Binnen de gemeente verhuisd	**940**	**42%**	**1.850**	**54%**	**7.850**	**73%**
Van buiten gemeente	**1.290**	**58%**	**1.560**	**46%**	**2.950**	**27%**
Van buiten BOCE	1.020	46%	1.100	32%	2.270	21%
Van buiten Drenthe	810	36%	820	24%	1.870	17%
Van buiten Noord Nederland	300	13%	540	16%	1.080	10%

Ad 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
De behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beschreven worden. Er wordt gekeken naar de aantoonbare vraag van de voorgenomen ontwikkeling met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Het woningmarktonderzoek 2020 laat zien hoe de bevolking van Emmen zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Het aantal huishoudens groeit nog tot 2030 met bijna 1500 huishoudens. Op grond van de Woonvisie 2022-2030 (vastgesteld op 27 oktober 2022) wil de gemeente alleen nieuwbouw toestaan die een bijdrage levert aan een gevarieerd en kwalitatief gewenst woningaanbod. De gemeente ambieert om diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen te

ontwikkelen en om herstructurering van oude woonbuurten te stimuleren. Als uitwerking van de Woonvisie 2022-2030 heeft de gemeente de Structuurvisie “Herprogrammering Woningbouw 2018-2028” ingetrokken.

Woningmogelijkheden De Blokken
De kern Zwartemeer ligt in het deelgebied De Blokken. Uit het onderzoek komt de volgende vraag naar voren voor de regio De Blokken:

De Blokken	**Aantal Woningen**
Bouwen in de Linten	24
Woningen voor huishoudensgroei	290
Gewenste extra woningen	456
Totaal	**770**
Waarvan Klazienaveen	400-550

Toevoeging van diversiteit aan de huidige woningvoorraad
De Woonvisie 2022-2030 beschrijft Zwartemeer als een dorp met betrokken inwoners. Dit is dan ook het uitgangspunt van het woonbeleid in toekomstige woonprojecten. Er wordt niet alleen gestreefd naar de realisatie van levensloopbestendige woningen, maar ook naar voldoende kavels en een mix van woningtypes. Er is een wens van inwoners van Zwartemeer om in eigen dorp te blijven wonen en om een wooncarrière te maken. De gemeente stimuleert daarom woningbouwontwikkelingen die diversiteit bieden in de huidige woningvoorraad, zodat doorstroom mogelijk is en om starters en startende gezinnen ruimte te geven op de woningmarkt. Senioren kunnen hierdoor naar levensloopbestendige- en kleinere woningen, passend bij de fase in hun wooncarrière.

Toetsingskader woningbouw
Om ervoor te zorgen dat nieuwe bouwplannen aansluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte hanteert de gemeente Emmen een afwegingskader woningbouw. Potentiële woningbouwlocaties worden beoordeeld op kwantitatieve en kwalitatieve afwegingskader. In de woonvisie 2022-2030 is deze strategie geactualiseerd.

- *De gemeente beoordeelt woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang*.
  Het plan speelt in op de aanhoudende vraag naar woningen in Zwartemeer. In tegenstelling tot andere woningbouwontwikkelingen in Zwartemeer worden in voorliggende ontwikkeling geen appartementen maar rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan diversiteit in de typologie van te ontwikkelen woningen en wordt anderzijds bijgedragen aan het voorzien in de behoefte aan dit type woningen. Daarnaast gaat het om een CPO-ontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners van de woningen grotendeels bekend zijn.
- *De gemeente geeft prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding*.
  Het plan is een woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom. Het gaat om de bebouwing van een gebied, wat nu bestemd is als ‘Sport’. Door gebrek aan inbreidingslocaties, en het beschikbaar komen van het veld dat niet langer voor de sportfunctie gebruikt wordt, is gekozen voor de onbebouwde locatie. Hier is aansluiting gezocht bij de bestaande structuren van het dorp.
- *De gemeente geeft prioriteit aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.*
  In de Woonvisie 2022-2030 worden senioren, jongeren en starters, en kleinere huishoudens benoemd als aandachtsgroepen. Het huidige plan geeft prioriteit aan starters en jongeren, kleinere huishoudens. Doelgroepen die passen bij de rijwoningen en 2-onder-1 kappers. Hiermee wordt gebouwd voor de doelgroep met de grootste behoefte.
- *Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.*
  Het plan speelt in op de vraag naar woningbouw in Zwartemeer. De woningen passen bij de ervaren behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarnaast wordt er een mix van woningtypes mogelijk gemaakt, waardoor een eentonig beeld wordt voorkomen. Het plan zorgt bovendien voor variatie in woningtypologieën en woonmilieus, in aanvulling op

andere te voorziene woningbouwontwikkelingen in Zwartemeer waarbij appartementen gerealiseerd worden.
- *Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit*.
  Het project versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het huidige gebied. De gronden maakten deel uit van informeel binnenstedelijk groen, onder een Sport bestemming. De kwaliteitsverbetering van de gronden vindt plaats in het bruikbaar maken van de gronden en het toekennen van een passende vervolgfunctie voor de gronden. Het plan betreft negentien woningen en realisatie hiervan zal niet leiden tot knelpunten elders, in infrastructuur of bouwprojecten.

Ad 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
In het Bkl wordt het stedelijk gebied als volgt omschreven:

"Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.."

Het projectgebied ligt tegen een woonwijk in Zwartemeer en was voorheen onderdeel van de naastgelegen sportvereniging. Het projectgebied is tevens onderdeel van bestaand stedelijk gebied zoals beschreven in de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Artikel 2.17 lid 1 van de POV stelt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits het plan aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

5.3.3 Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de toetsingscriteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.4 Duurzaamheid
5.4.1 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.

5.4.2 Toetsing
Het voornemen draagt bij aan een doelmatig en zorgvuldig gebruik van de fysieke leefomgeving door woningbouw mogelijk te maken binnen de rand van het bestaande dorp. De woningen worden gasloos en conform de BENG-normen gerealiseerd. Verder zijn er richtlijnen voor het inpassen van warmtepompen en andere installaties opgenomen in onder andere de vergunningverlening

(geluidsbelasting) en de welstandstoets, zodat deze bijdragen aan de verduurzaming zonder afbreuk te doen aan het straatbeeld.

5.4.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is in lijn met het begrip duurzame ontwikkeling.

5.5 Verkeer & Parkeren

5.5.1 Wettelijk kader

Het facetplan Parkeren maakt deel uit van het Omgevingsplan van rechtswege. Beoordeeld moet worden of er wordt voldaan aan deze normen. Zo niet, dan moet gemotiveerd worden dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen om parkeerhinder te voorkomen.

5.5.2 Toetsing

Voor het projectgebied aan het verlengde van de Stichtingstraat geldt het 'Parapluplan Parkeernomen gemeente Emmen'. Het parapluplan verwijst naar de parkeernormen uit de Integrale Parkeervisie Gemeente Emmen. In dit plan zijn de landelijke richtlijnen van het CROW leidraad. In de CROW uitgave 'Parkeerkencijfers 2024' zijn de volgende normen opgenomen voor twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen in de 'rest bebouwde kom' van een weinig stedelijk gebied (CBS Statline):

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9	12	22,8
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	7	12,6
Aandeel bezoekersparkeren	0,2	19	3,8
Totaal			39,2 (40)

De berekening concludeert dat afgerond 40 parkeerplaatsen benodigd zijn in het projectgebied.

Op het terrein van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen worden eigen opritten gerealiseerd met ruimte voor twee auto's. Het betreft 16 opritten bij 16 woningen. Hiermee worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Bij de zeven rijtjeswoningen wordt een parkeerterrein van 14 parkeerplekken gerealiseerd. Verder worden 8 parkeerplekken aangelegd aan de straat in het openbaar gebied. In totaal worden 38 parkeerplekken gerealiseerd. De overige 2 bezoekersparkeerplaatsen kunnen op eigen terrein of in het omliggende openbare gebied worden opgevangen.

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'. In deze publicatie wordt per functie de bijbehorende verkeersgeneratie uiteengezet aan de hand van 1) de verstedelijkingsgraad en 2) de stedelijke zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Zwartemeer heeft een verstedelijkingsgraad van 'Weinig stedelijk' en het projectgebied valt binnen de zone 'Rest bebouwde kom'.

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	12	93,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	7	51,8
Totaal			145,4 (146)

Gelet op het vorenstaande resulteert het voornemen in een verkeersgeneratie van 146 verkeersbewegingen per dag. Het projectgebied wordt aangelegd in het verlengde van de Stichtingstraat. Daarom wordt er op voorhand aangenomen dat de omliggende wegen de berekende toename van verkeer eenvoudig kunnen afwikkelen.

Een van de voorgenomen ontsluitingswegen naar het projectgebied is een fietspad. Ook voor het fietsverkeer geldt dat het projectgebied goed te bereiken is.

5.5.3 Conclusie
Vanuit verkeerskundig aspect is er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Natuur
De Omgevingswet definieert wat een Natura 2000-activiteit is. Zo'n activiteit kan binnen en buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. Al deze gebieden samen vallen onder het Europese netwerk 'Natura 2000'.

Definitie
Een Natura 2000-activiteit is een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Deze definitie staat in bijlage A van de Omgevingswet.

Significant
Er is geen definitie van 'significant'. Verschillende factoren bepalen samen of sprake is van significant of niet. Factoren zijn bijvoorbeeld:

- Afname van de oppervlakte van een habitat in relatie tot de zeldzaamheid van die habitat
- Afname van een populatie in relatie tot de zeldzaamheid van planten- of diersoorten in die populatie
- Algemene condities van het gebied voor behoud en herstel van de habitat of soorten

Het komt neer op de vraag of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied in gevaar komt door de activiteit. De Leidraad bepaling significantie geeft handvatten om invulling te geven aan de term 'significant'.

Binnen en buiten Natura 2000-gebied
Een Natura 2000-activiteit kan plaatsvinden in een Natura 2000-gebied. Maar heel vaak vindt de activiteit juist plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt wel eens de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd.
Als het effect significant kan zijn, moet de initiatiefnemer meestal een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit hebben.

Indien sprake van een functie
De Europese Unie heeft wetgeving vastgesteld gericht op het behoud en herstel van vogels en hun leefgebieden. Twee EU-sleutelwetten zijn de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Daar komt een derde belangrijke wet bij: de EU-natuurherstelverordening. Nederland heeft de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn omgezet in nationale wetgeving via de Omgevingswet.

Doel van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn
De Vogelrichtlijn is gericht op de instandhouding van alle natuurlijk in Europa in het wild levende vogelsoorten. De Vogelrichtlijn vereist dat EU-lidstaten alle nodige maatregelen nemen om de populatie van alle vogelsoorten op een niveau te houden of te brengen dat met name beantwoordt aan de ecologische, wetenschappelijke en culturele eisen. Daarnaast moeten de lidstaten alle nodige maatregelen nemen om voor deze vogels een 'voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermen, in stand te houden of te herstellen'. De Habitatrichtlijn is gericht op het waarborgen van de biologische diversiteit in de Europese Unie door de natuurlijke habitatten en wilde dier- en plantensoorten die van Europees belang zijn in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen.

Gebiedsbescherming: Natura 2000
De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vereisen dat lidstaten speciale beschermingszones aanwijzen ten behoeve van het Europese Natura 2000-netwerk. Voor vogels moeten deze speciale

beschermingszones worden aangewezen voor kwetsbare soorten die op Bijlage I van de Vogelrichtlijn staan en alle andere “geregeld voorkomende trekvogels”.
Voor gebieden die deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk gelden strikte beschermingsvereisten op grond van artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Artikel 6 heeft in de praktijk veel invloed. Daarin staat dat voor alle plannen en projecten, die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor een beschermd gebied, een 'passende beoordeling' moet worden gemaakt. Zijn de plannen schadelijk, dan mogen ze niet doorgaan. Of er moet geen alternatief zijn en sprake zijn van een reden van groot openbaar belang en er moet natuurcompensatie tegenover staan.
Soortenbescherming: verboden en uitzonderingen

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vereisen dat lidstaten bepaalde handelingen die schadelijk zijn voor vogels en andere aangewezen dier- en plantensoorten verbieden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het doden, jagen, houden, verstoren en vangen van vogels. Ook het rapen en in bezit hebben van eieren is verboden. Op deze regel mogen enkele uitzonderingen worden gemaakt.
Op een aantal soorten mag een lidstaat onder strikte voorwaarden toestemming verlenen om te jagen. Deze soorten zijn opgenomen in Bijlage II van de richtlijn.

Daarnaast is het mogelijk om uitzonderingen te maken op de verbodsbepalingen ten behoeve van bepaalde zwaarwegende openbare belangen. Voorbeelden hiervan zijn volksgezondheid, openbare veiligheid, onderzoek, onderwijs en belangrijke schade aan gewassen. Deze uitzonderingen mogen echter alleen worden gemaakt als er geen andere bevredigende oplossing mogelijk is, en er geen verslechtering van de staat van instandhouding optreedt.

Natuurherstelverordening
De nieuwe EU Natuurherstelverordening bouwt voort op de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, waarin natuurherstel wel is vereist maar niet gekoppeld is aan een concrete deadline. De verordening vereist dat lidstaten doeltreffende en gebiedsgerichte natuurherstelmaatregelen treffen die tegen 2030 samen ten minste 20% van de land- en zeegebieden van de Unie moeten bestrijken en tegen 2050 alle ecosystemen die moeten worden hersteld. Deze algemene hersteldoelstelling is nader uitgewerkt in streefdoelen en verplichtingen voor natuurherstel in zes specifieke ecosystemen:

- Terrestrische, kust- en zoetwaterecosystemen;
- Mariene ecosystemen;
- Stedelijke ecosystemen;
- Rivieren en bijbehorende overstromingsgebieden;
- Landbouwecosystemen; en
- Bosecosystemen.

Lidstaten moeten ervoor zorgen dat er sprake is van een stijgende trend naar toereikende kwaliteit en kwantiteit. Toereikend is wat er kwalitatief en kwantitatief aan leefgebied nodig is voor het bereiken van de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort. Het is aan de lidstaten om dat te kwantificeren. Kerninstrument voor de uitvoering van de verordening is het nationale herstelplan dat elke lidstaat moet opstellen samen met wetenschappers, belanghebbenden en het publiek. De verordening bevat gedetailleerde eisen voor de inhoud en voorbereiding van deze herstelplannen. Voor Nederland zal het ongeveer gaan om alle gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland.

De definitieve tekst van de Europese herstelverordening is nog niet vastgesteld.

5.6.1 Wettelijk kader
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. 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.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de

voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitatten.

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

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

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

5.6.2 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.

5.6.3 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 (beschermde) soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn, en;
- Of sprake is van mogelijke negatieve effecten.

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

5.6.4 Toetsing

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied bevindt zich op circa 1,3 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Bargerveen’. Gelet op de ruime afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Het volledige rapport is als Bijlage 2 toegevoegd aan deze motivering.

Uit de AERIUS-berekening volgt dat zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met

significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland
Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op circa 110 meter van het projectgebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Soortenbescherming
Ten behoeve van de soortenbescherming is door bureau Ecofect een onderzoek Natuurwaarden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hierna behandeld, het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 van deze motivering.
Het natuurwaardenonderzoek concludeert dat ten aanzien van flora geen schadelijke handelingen worden verwacht zoals bedoeld in de Omgevingswet. Nader onderzoek naar aanwezige flora is niet noodzakelijk.
Ten aanzien van de fauna bleek dat het mogelijk is dat een deel van het projectgebied een functie heeft als roestplaats, nestplaats of foerageergebied van de ransuil. Een nader onderzoek is noodzakelijk geacht voor deze soort.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat boombewonende vleermuissoorten gebruik maken van de te behouden bomen in- en rondom het projectgebied. Zolang deze bomen blijven staan en in de nachtperiode geen kunstlicht wordt gebruikt tijdens de bouwfase, is nader onderzoek niet noodzakelijk.
Ten slotte wordt het mogelijk geacht dat marterachtigen en de grote bosmuis het projectgebied gebruiken. Door het creëren van toegangswegen en het inpassen van de woningen kunnen essentiële verbindingselementen verloren gaan en worden mogelijke verblijfsplaatsen ongeschikt gemaakt.
De provincie Drenthe stelt zich op het standpunt dat voor deze soorten gericht ecologisch onderzoek geen toegevoegde waarde biedt en dat het aannemelijk kan worden geacht dat, aan de hand van een biotoopbeoordeling, de soorten in het projectgebied aanwezig zijn of er verblijfplaatsen hebben.

Houtopstanden en bomen
Rond het projectgebied zijn houtopstanden en bomen aanwezig. Wanneer een ontwikkeling voorziet in de kap van deze beplanting geldt een meldplicht en een herplantplicht. Het voornemen voorziet niet in het kappen van de houtopstanden. Wel zullen de houtopstanden onderhouden worden en gesnoeid worden. Een herplant- of meldplicht is om deze reden niet noodzakelijk.

Nadere onderzoeken of acties

Voor de ransuil is een nader onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning is vastgesteld dat de ransuil naar alle waarschijnlijkheid een vaste rust en/of voortplantingsplaats bezet nabij het projectgebied. De nestboom bevindt zich op +/- 40 meter van de planlocatie aan de overzijde van de weg De Panden. Tijdens de veldbezoeken is geen binding met de planlocatie vastgesteld, slechts eenmaal is een ransuil overvliegend waargenomen. Er kan geconcludeerd worden dat de planlocatie geen vaste rust en/of voortplantingsplaats van ransuil bevat en dat deze geen essentiële functie als foerageergebied vervult.

Werkzaamheden vinden plaats tijdens de daglichtperiode. Bovendien wordt gedurende realisatie- en gebruikersfase rekening gehouden met uitstraling van verlichting naar de houtwallen, door verlichting naar beneden en van de houtwal af te richten. Aannemelijk is dat verstoring van ransuilen door de geplande ontwikkeling voor een groot gedeelte van de planlocatie kan worden uitgesloten. In het kader van zorgvuldig handelen wordt aanbevolen werkzaamheden binnen 75 meter van de nestlocatie buiten de broedperiode uit te voeren (maart-juli), of wanneer dit niet mogelijk is: werkzaamheden binnen 75 meter van de nestlocatie onder ecologische begeleiding uit te voeren, waarbij de ransuilen gedurende de werkzaamheden worden gemonitord op gedrag dat verstoring indiceert. Een vergunning schadelijke handling m.b.t. de ransuil wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de kleine marterachtigen en de grote bosmuis loopt een vergunningsaanvraag voor schadelijke activiteiten met betrekking tot flora en fauna. In het onderbouwende Activiteitenplan en

werkprotocol zijn maatregelen opgenomen om aantasting en verstoring te voorkomen dan wel te minimaliseren. Dit houdt in dat schadelijke werkzaamheden buiten de kwetsbare perioden worden uitgevoerd, er compenserend leefgebied (ruigte-/zoomvegetatie en takkenrillen) wordt ingericht en realisatie van een faunatunnel onder de toegangsweg.

Voor het plan is het uitgangspunt dat er geen bomen worden gekapt. Wel wordt achterstallig snoeiwerk uitgevoerd. Indien kapwerkzaamheden noodzakelijk zijn, is geen meld- en herplantplicht vanuit de Omgevingswet nodig; de planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour houtopstanden. De bomen rond de planlocatie staan niet vermeld op de gemeentelijke lijst met beschermde bomen/structuren. Wel heeft de gemeentelijke rijbeplanting aan weerszijden van de Stichtingstraat een beschermde status. Aantasting boven- en ondergronds dient te worden voorkomen. In geval van kap of forse snoei (>30%) dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

5.6.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect Natuur geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) 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 NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De gemeente Borger-Odoorn is niet aangewezen als concentratiegebied.

5.7.2 Toetsing

Conform artikel 5.54 sub b van het Bkl valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.7.3 Conclusie
Vanuit het aspect Lucht zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Geluid
5.8.1 Wettelijk kader
In de Bruidsschat (BS) 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 buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen 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'.

5.8.2 Toetsing
Wegverkeerslawaai

Voor het initiatief is een geluidsonderzoek voor wegverkeer en voor de voetbalvereniging uitgevoerd door BJZ.nu. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5. Het geluid als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 42 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Geluid door activiteiten

Door Geluidbureau Valersi is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het effect van de sportactiviteiten van de naastgelegen sportvereniging op de woningen. Het volledige rapport is toegevoegd als Bijlage 6 bij deze motivering.

De geluidsbelasting als gevolg van de sportclub blijft bij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau tijdens de dag- en avondperiode onder de geldende standaardwaarden van 50 dB(A). De hoogste waarde in de dagperiode bedraagt 48 dB(A). De hoogste waarde in de avondperiode bedraagt 29 dB(A).

In het Omgevingsplan van de gemeente Emmen zijn piekgeluiden ten gevolge van sportactiviteiten in de open lucht uitgesloten van toetsing. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn geen waarden voor piekgeluiden in de dagperiode opgenomen. Dit betekent echter niet dat de geluidbelasting automatisch aanvaardbaar is. Het is aan het bevoegd gezag om gemotiveerd te beoordelen of de berekende waarden aanvaarbaar zijn en of eventuele geluidbeperkende maatregelen nodig zijn.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van piekgeluiden van 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode niet wordt overschreden. De hoogste piek tijdens de

nachtperiode bedraagt 57 dB(A). Tijdens de dagperiode bedraagt het piekgeluid maximaal 76 dB(A), dit treedt op tijdens weekendwedstrijden als gevolg van scheidsrechtersfluitjes.

Voor voorliggende ontwikkeling is onderzocht of passende bron- en/of overdrachtsmaatregelen toegepast kunnen worden. In voorliggend geval zijn bron- en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet mogelijk. Overwogen is om een geluidsscherm tussen de achtergrens van de woonkavels en de voetbalvelden te plaatsen. Dit is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en heeft daarnaast naar verwachting een negatief effect op de sociale veiligheid.

Voldoen aan een standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Tabel 5.65.1) leidt over het algemeen tot een maatschappelijk aanvaardbare bescherming van de gezondheid en het milieu. Gelet op de berekende waarden en de afweging van mogelijke maatregelen, beschouwt de gemeente Emmen de geluidbelasting als aanvaardbaar.

5.8.3 Conclusie
Vanuit het aspect geluid is er geen sprake van belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Lichthinder
5.9.1 Algemeen
Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen en deze regels zijn opgenomen in het Bkl. Voor lichthinder bij sportvelden is in de bruidsschat een beperking opgenomen van het gebruiken van de belichting in de avond en nacht en zonder gebruik van de sportvelden. In het kader van ETFAL (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties) van belang om te bepalen of de nabije omgeving geen lichthinder kan ervaren van de beoogde ontwikkeling.

5.9.2 Toetsing
Door Alcedo is voor voorliggende ontwikkeling een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten lichthinder bij woningen als gevolg van de sportvelden ten noorden van het projectgebied. Het volledige onderzoek is toegevoegd aan deze toelichting als Bijlage 7.

Het bestaande trainingsveld is momenteel voorzien van een verlichtingsinstallatie. Nabij het trainingsveld zijn bestaande woningen aanwezig. Deze liggen dichter bij het trainingsveld dan het beoogde plangebied waar in de toekomst nieuwe woningbouw wordt gerealiseerd. Door de locatie zijn de bestaande woningen wat betreft lichthinder maatgevend ten opzichte van de geplande woningen.

De sportvereniging heeft aangegeven om in de toekomst één of meerdere velden te voorzien van kunstgras en veldverlichting. De exacte locatie(s) en de toe te passen armaturen zijn nog onbekend. Dit onderzoek betreft om deze reden een haalbaarheidsstudie waarbij het gekozen lichtplan af zal wijken van het definitieve lichtplan. Met dit onderzoek wordt echter inzicht gegeven in de haalbaarheid van de plannen van de sportvereniging en of de nieuwe woningen hier een belemmering op vormen.

De bestaande sportveldverlichting op het trainingsveld geeft geen lichthinder op de bestaande woningen. Het nieuwbouwplan ligt verder van de sportveldverlichting dan de bestaande woningen waardoor de verwachting is dat de bestaande verlichting geen belemmering moet opleveren op de geplande woningen.

Zowel de geplande als de bestaande woningen zullen beperkingen opleggen aan de mogelijkheid om de overige velden te voorzien van sportveldverlichting. Voor de nieuwe veldverlichting is een armatuur gekozen waarmee bij een masthoogte van 10 meter wordt voldaan aan de KNVB verlichtingseisen voor wedstrijdvelden. Om hieraan te voldoen dienen de armaturen 10 graden omhoog te worden gekanteld (meer naar het midden van het veld). Dit heeft als gevolg dat omliggende bewoners makkelijker in de lampen kunnen kijken. Hierdoor is de kans op lichthinder zeer reëel. Met masten van 15 meter hoeven de armaturen niet onder een hoek te worden geplaatst en kan het risico op lichthinder voldoende worden beperkt.

Ten oosten en ten noorden van de sportvelden bevinden zich woningen welke op een vergelijkbare, of in sommige gevallen nog iets dichter, bij de sportvelden liggen. Bij het plaatsen van de werkelijke

verlichtingsinstallatie zal voorafgaand door de leverancier of installateur een definitief lichtplan ter verificatie moeten worden opgesteld, waarbij ook rekening wordt gehouden met de bestaande woningen. Dit kan betekenen dat een combinatie van verschillende armatuurtypen toegepast wordt waarmee het risico op lichthinder bij alle gevoelige gebouwen voldoende beperkt wordt. Dit lichtplan dient uiteindelijk te voldoen aan de volgende uitgangspunten en dient door de leverancier met berekeningen onderbouwd te worden:

- Maximale verlichtingssterkte van 5 lux op omliggende woningen;
- Maximale lichtsterkte van 2.500 candela op omliggende woningen;
- Upward Light Ratio (ULR) van maximaal 0,025.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Geur

5.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

- Bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- Geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- Aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- Historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- Bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- Kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

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

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

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

- Wonen;
- Dienstverlening;
- Bedrijvigheid;
- Detailhandel;
- Horeca.

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

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

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuivering technische 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)

5.10.2 Toetsing

Met deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden nieuwe geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Op circa 180 meter ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie. Deze functie kan gebruikt worden voor waterzuivering, afvalwatertransport, wateropslag en stalling. Eventuele geurbelasting van deze installatie wordt reeds begrensd door de dichtstbijzijnde woonfuncties langs De Panden, die op ongeveer 100 meter afstand liggen van de bedrijfsfunctie. Omdat ter plaatse van deze woningen al sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mag worden aangenomen dat dit op de grotere afstand van het projectgebied eveneens het geval is.

Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op bijna een kilometer afstand van het projectgebied. Gezien deze grote afstand wordt geen geurbelasting verwacht ter plaatse van de woningen binnen het projectgebied.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect Geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Omgevingsveiligheid

5.11.1 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.

<u>Plaatsgebonden risico</u>

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
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.

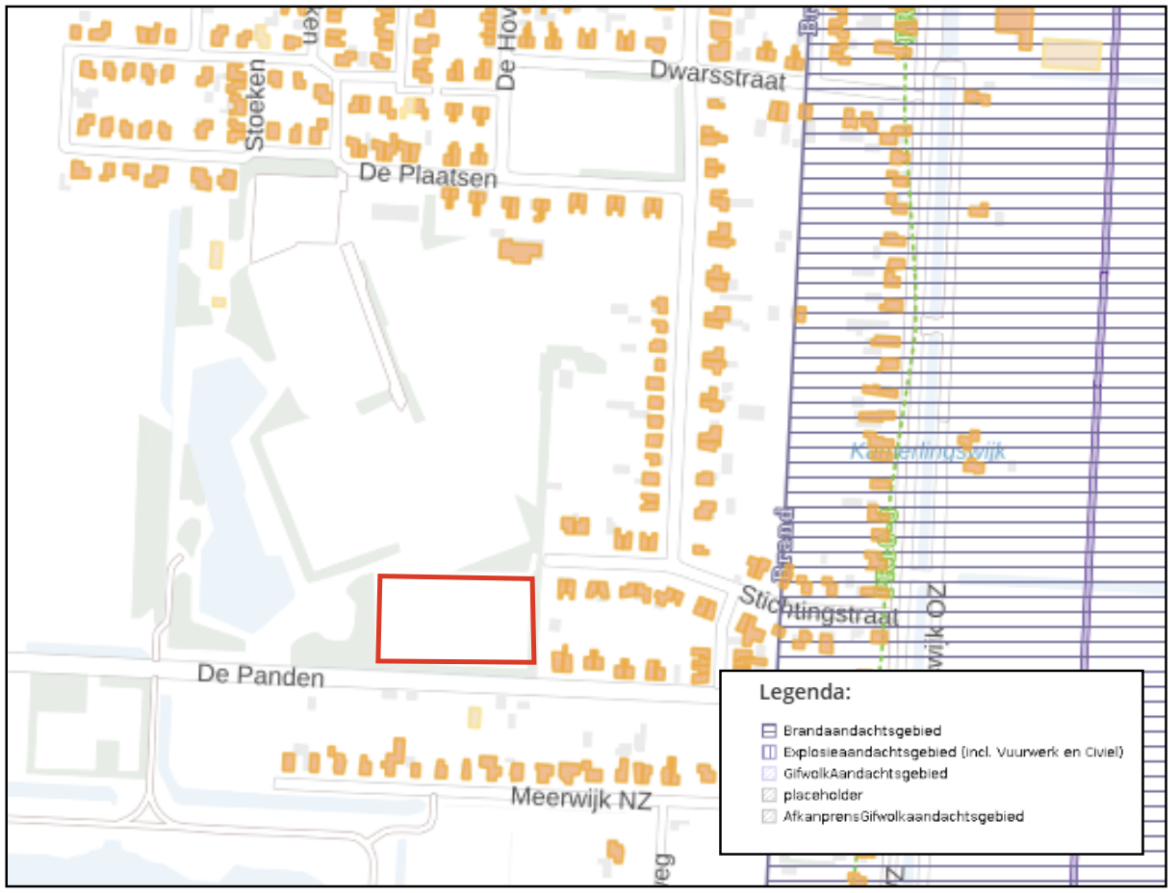
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

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, her verpakken 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.

5.11.2 Toetsing
Aan de hand van de Atlas voor de leefomgeving – externe veiligheid, is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rondom het projectgebied. Hieruit blijkt dat er een gasleiding aanwezig is ten oosten van het projectgebied. Het aandachtsgebied reikt niet tot aan het projectgebied. Het voornemen voegt verder geen risicovolle functies toe. Een verdere verantwoording van het

groepsrisico is hiermee niet noodzakelijk.



Afbeelding 5.1 omgevingsveiligheid ten opzichte van het projectgebied (projectgebied is rood omlijnd) (bron: atlas leefomgeving)

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect Veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Trilling

5.12.1 Wettelijk kader

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

5.12.2 Toetsing

Binnen een straal van een kilometer zijn geen spoorwegen aanwezig die voor trillingen zouden kunnen zorgen. Binnen het projectgebied hoeft daarom geen onderzoek naar trillinghinder plaats te vinden.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Advies Commissie Ruimtelijke kwaliteit

De commissie heeft als taak de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. De taken van deze commissie zijn breder dan de oude Welstandscommissie.

Welstand gaat onder de Omgevingswet alleen 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).

5.13.1 Toetsing

Het projectgebied wordt in de Welstandsnota aangeduid als onderdeel van de sportvelden. De sportvelden worden als welstandsvrij aangeduid, de rest van de woonwijken van Zwartemeer worden aangeduid als zijnde ‘welstandsluw’. Nu het projectgebied een uitbreiding van het bebouwd gebied wordt (binnen de bebouwde kom), wordt getoetst aan de uitgangspunten van gebieden met een ‘welstandsluw’ aanduiding.

In de welstandsluwe gebieden is voornamelijk de samenhang tussen het gebouw met zijn omgeving van belang. De stedenbouwkundige samenhang van de specifieke complexen, ensembles, linten en straatbeelden vormt hier een belangrijk uitgangspunt. Het welstandsbeleid richt zich met name op de voorkanten van bouwwerken en bouwblokken en het aanzicht op deze bebouwing vanuit de openbare ruimte. Ingrepen worden beoordeeld in relatie tot de naastgelegen bebouwing en het straatbeeld. Het beleid is alleen op hoofdzaken gericht en niet op details. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm en het gevelbeeld van een gebouw of blok zo veel mogelijk in tact te laten of op de omgeving aan te laten sluiten. In afbeelding 5.2 worden de toetsingscriteria weergeven.



Afbeelding 5.2 Toetsingscriteria ontwikkelingen in gebiedstype ‘welstandsluw’ (Bron: gemeente Welstandsnota gemeente Emmen)

De woningen worden tweelaags uitgevoerd, met ruimte voor een zolderberging, net als veel woningen in de omgeving van het projectgebied. Het kleur en materiaalgebruik is passend in de omgeving door gebruik te maken van rode/bruine bakstenen en donkeren dakpannen. Het projectgebied zit omsloten in het groen, waardoor er vanuit andere straten beperkt zicht is op het nieuwe woonerf. Parkeren vindt plaats voor de woningen en in een gezamenlijke parkeerkoffer. Haagbeplanting van 1,2 m hoog omheint de parkeerkoffer. Gesteld wordt dat de woningen wat betreft schaal, grootte en kleurgebruik passen bij de overige bebouwing en omgeving van het projectgebied in Zwartemeer.

5.13.2 Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er voor dit voornemen geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect welstand.

5.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap
5.14.1 Wettelijk kader
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

5.14.2 Toetsing
Aan de hand van de archeologische beleidskaart Emmen en het bestemmingsplan ‘Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan) is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in het projectgebied. Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden gevonden op de cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedkaart van de gemeente Emmen. Verder worden er geen andere landschappelijke waarden aangegeven op het projectgebied.

5.14.3 Conclusie
Vanuit de aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.15 Bodem
5.15.1 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.

5.15.2 Toetsing
Op het projectgebied is door Sigma Geo- en Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN-5740. Hieruit bleek dat er geen verhoging van gevaarlijke stoffen aanwezig was, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk was. Het volledige onderzoek is te vinden in Bijlage 8.

5.15.3 Conclusie
Vanuit het aspect Bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.16 Water
5.16.1 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 ontplooien 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 (industrieel) 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.

5.16.2 Toetsing

Het waterschap Vechtstromen is ingelicht over de planvorming door middel van de digitale watertoets. Uit de uitkomst van de digitale watertoets (Bijlage 9 bij voorliggende motivering) volgde dat de "normale procedure" van toepassing is. Het waterschap heeft gereageerd op het indienen van de digitale watertoets, en heeft een Uitgangspuntennotitie opgesteld.

Wateraspecten projectgebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. Het vloerpeil van de woningen dient zo mogelijk 30 cm boven de as van de weg komen te liggen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het projectgebied wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Het hemelwater dat niet lokaal kan infiltreren wordt weggeleid naar de vijver ten westen van het projectgebied. De vijver is van voldoende capaciteit om dit hemelwater te bergen.

Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering en infiltratie van de verharde oppervlakken in het projectgebied. In een gemengd rioolstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolberging geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de riool overstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioolstelsel houdtafvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.
Het rioolstelsel aansluitend op het projectgebied is uitgevoerd als een gemengd rioolstelsel. De nieuwe woningen zullen een gescheiden stelsel krijgen tot de erfgrens. Regenwater dat binnen de woonkavels valt dient zo veel mogelijk ter plekke geïnfiltreerd te worden. Wanneer hier binnen de kavel of het openbaar groen niet voldoende capaciteit voor aanwezig is, kan regenwater in de naastgelegen vijver opgevangen worden of in de poreuze rioolbuis rondom het projectgebied. Het omliggende riool voldoet aan de eisen. Er zijn geen hydraulische knelpunten bekend. Er vinden geen aanpassingen plaats de aansluitingen op het bestaande rioolstelsel.

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het planvoornemen.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).
Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk

niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem
In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

<u>Wateraspecten projectgebied</u>
Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is meer dan 1500m^2.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja): een gemengd stelsel een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater (vijver).

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

<u>Bergingseis bouwkavels</u>
In het voortraject is contact opgenomen met het waterschap Vechtstromen. Doordat de bouwfase van voorliggend initiatief op een later moment zal volgen is besloten een algemene bergingseis te verbinden aan het voornemen. Aangenomen wordt dat 80% van de bouwkavels verhard worden. Gezien de verwachte verharding wordt de volgende berekening van de bergingseis aan de voorschriften van de BOPA verbonden: benodigde waterberging in m^3 = toename m2 x 0,095. Met de opvang van overtollig hemelwater in de naastgelegen vijver wordt aan deze bergingseis voldaan.

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. Naar aanleiding van het invullen van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Hierin zijn de mogelijkheden voor meer waterinfiltratie en retentiemogelijkheden voor het projectgebied doorgenomen.

5.16.3 Conclusie
Met de voorgenomen activiteiten worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

6 Kostenverhaal/Nadeelcompensatie

6.1 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten.
Het Omgevingsbesluit bevat in artikel 8.13, 8.14 en 8.15 relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten worden verhaald, is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie (artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van deze omgevingsvergunning de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het opnemen van kostenverhaalvoorschriften niet nodig. Voorafgaand aan het voornemen is het financieel resultaat onderzocht. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een financieel haalbaar project.

6.2 Nadeelcompensatie

De mogelijkheden van nadeelcompensatie op basis van een besluit dat valt onder de Omgevingswet vindt je in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Hier staat een lijst met schadezaken. Deze lijst is limitatief bedoeld. Dat wil zeggen: nadeelcompensatie kan op grond van afdeling 15.1 Ow alleen worden verkregen voor zover de schade is veroorzaakt door een besluit of een maatregel op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow.

Daarnaast is die lijst exclusief bedoeld. Dit betekent dat wanneer schade wordt veroorzaakt door een op grond van de Omgevingswet genomen besluit en dit besluit niet op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow staat, géén nadeelcompensatie kan worden verkregen. Noch op grond van de Omgevingswet, noch langs een andere weg (bijvoorbeeld die van titel 4.5 Awb).

De procedureregels behandeling verzoek om nadeelcompensatie is opgenomen in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Emmen 2022

7 Participatie

7.1 Beschrijving participatieproces en uitkomst

Voorliggende woningbouwontwikkeling betreft een CPO project. De toekomstige bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor opdrachtgever. Door de ontwikkelende partijen zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd en is goed contact met de omwonenden. Er is ook een website opgezet om geïnteresseerden op de hoogte te houden van de planontwikkeling.

7.1.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad wil volgens de 'Bindend advieslijst' in de volgende gevallen gebruik maken van haar bindend adviesrecht: als sprake is van de bouw van een groter aantal woningen dan tien binnen de bebouwde kom. Op voorliggend voornemen is dus sprake van een bindend adviesrecht van de gemeenteraad van Emmen.

Een omgevingsvergunning voor een BOPA hoeft niet langs de gemeenteraad bij het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom, wanneer het plan in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (structuur)visie of vastgesteld beleidskader. Hier is geen sprake van bij voorliggende ontwikkeling.

7.1.2 Participatie omgeving (participatietool)

Zoals genoemd hebben de toekomstige bewoners vanuit het CPO verband de participatie met de omgeving verzorgd. Zo is er een website opgezet en is er een inloopavond georganiseerd. De reacties uit de buurt zijn overwegend positief.

7.1.3 Vooroverleg

Over voorliggende woningbouwontwikkeling heeft schriftelijk vooroverleg met de provincie Drenthe plaatsgevonden. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling de provinciale belangen niet schaadt.
Daarnaast is de voorliggende woningbouwontwikkeling middels de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft hierop een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is verwerkt in het stedenbouwkundig plan en in de onderbouwing van het onderdeel 'Water' in paragraaf 5.16 van deze onderbouwing.

8 Eindconclusie ETFAL

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat voor elk van de relevante leefomgevingsaspecten een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is. Als eindconclusie wordt daarom gesteld dat voorliggende onderbouwing reden geeft tot het accepteren van de ETFAL.

9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het Omgevingsplan.

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) moet binnen 5 jaar na besluitvorming opgenomen worden in het omgevingsplan. Deze verplichting tot verwerking in het omgevingsplan geldt op grond van artikel 4.17 Omgevingswet. En deze geldt uitsluitend voor een voortdurende omgevingsplanactiviteit waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet. Een tijdelijke omgevingsvergunning wordt dus niet opgenomen in het omgevingsplan.

Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032. Dat betekent dat omgevingsvergunningen voor Bopa's die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) zal binnen de hierboven genoemde termijn in het omgevingsplan worden opgenomen dat binnen de begrenzing van het projectgebied uit deze BOPA de volgende activiteiten zijn toegestaan:

- Regulier woongebruik van de nieuw te bouwen woningen;
- Het bouwen van de woningen volgens de bouwhoogte, goothoogte en het maximale oppervlakte van bijgebouwen uit de inrichtingstekeningen. Hierbij kan aangesloten worden bij de standaard regels en aanduidingen ten aanzien van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen in het bestemmingsplan 'Zwartemeer'.
- Voor het bovenstaande en de locatie en onderhoud van de groenbeplanting en parkeerplaatsen dienen werkingsgebieden gemaakt te worden.

De genoemde activiteiten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
De berekening van de waterbergingseis binnen het projectgebied dient aan de voorschriften van de BOPA verbonden te worden: benodigde waterberging in m^3 = toename verharding in m2 x 0,095. Met de opvang van overtollig hemelwater in de naastgelegen vijver wordt aan deze bergingseis voldaan. Deze vergunningvoorschriften zullen eveneens worden omgezet in omgevingsplanregels.

10 Bijlagen

Bijlage 1 MER beoordelingsnotitie

Bijlage 2 MER beoordelingsbesluit

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Nader onderzoek ransuil

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek geluid door sportactiviteiten

Bijlage 8 Onderzoek Lichthinder

Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10 Watertoets