

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i

Bungalowpark De Hullen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i

Bungalowpark De Hullen

28 mei 2026

Status: Vastgesteld

Buro Hollema
Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark de Hullen

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	12
3.1 Huidige situatie	12
3.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	15
4.1 Mer-beoordeling	15
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.3 Duurzaamheid	16
4.4 Gezondheid	17
4.5 Verkeer en parkeren	18
4.6 Natuur	19
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Geluid	22
4.9 Geur	23
4.10 Omgevingsveiligheid	24
4.11 Trilling	26
4.12 Welstand	27
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	27
4.14 Bodem	28
4.15 Water	28
Hoofdstuk5 Juridische Vormgeving	30
5.1 Wijziging omgevingsplan	30
5.2 Artikelsgewijze toelichting	30
Hoofdstuk6 Financieel-economische uitvoerbaarheid	33
6.1 Wettelijke kaders	33
6.2 Toetsing	33
Hoofdstuk7 Voorbereiding & Participatie	34
7.1 Participatie	34
7.2 Vooroverleg ketenpartners	34
7.3 Procedure	34

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het bungalowpark De Hullen aan de Hullen in het buitengebied bij Drijber, in de gemeente Midden-Drenthe. Het voornemen is om het grootste deel van dit bungalowpark te transformeren naar een woongebied. In het bospark De Hullen staan nu 96 woningen. 4 eigenaren doen niet mee aan de transformatie en willen hun huidige recreatiebestemming behouden. Voor de 92 woningen die willen transformeren, wordt met dit TAM-omgevingsplan permanente bewoning toegestaan. De overige 4 percelen worden niet in dit TAM-omgevingsplan opgenomen.

De Hullen is onderdeel van het project Vitale Vakantieparken. Hiermee wil de provincie Drenthe aan de ene kant vakantieparken behouden en versterken, maar er zijn ook parken die nauwelijks meer een toeristische functie hebben. In overleg met de eigenaren en gebruikers wordt voor deze parken een andere functie gezocht.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In deze motivering wordt het gewenste juridische-planologische kader geschetst en wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Drijber aan de weg naar Mantinge. Het park wordt omsloten door het Linthorst-Homankanaal aan de westzijde, de weg De Hullen aan de noordzijde en agrarische gronden aan de overige zijden. Op de figuren in deze paragraaf is het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: De Hullen vanuit de lucht (bron: Streefbeeld transformatie bungalowpark De Hullen).

1.3 Geldend omgevingsplan

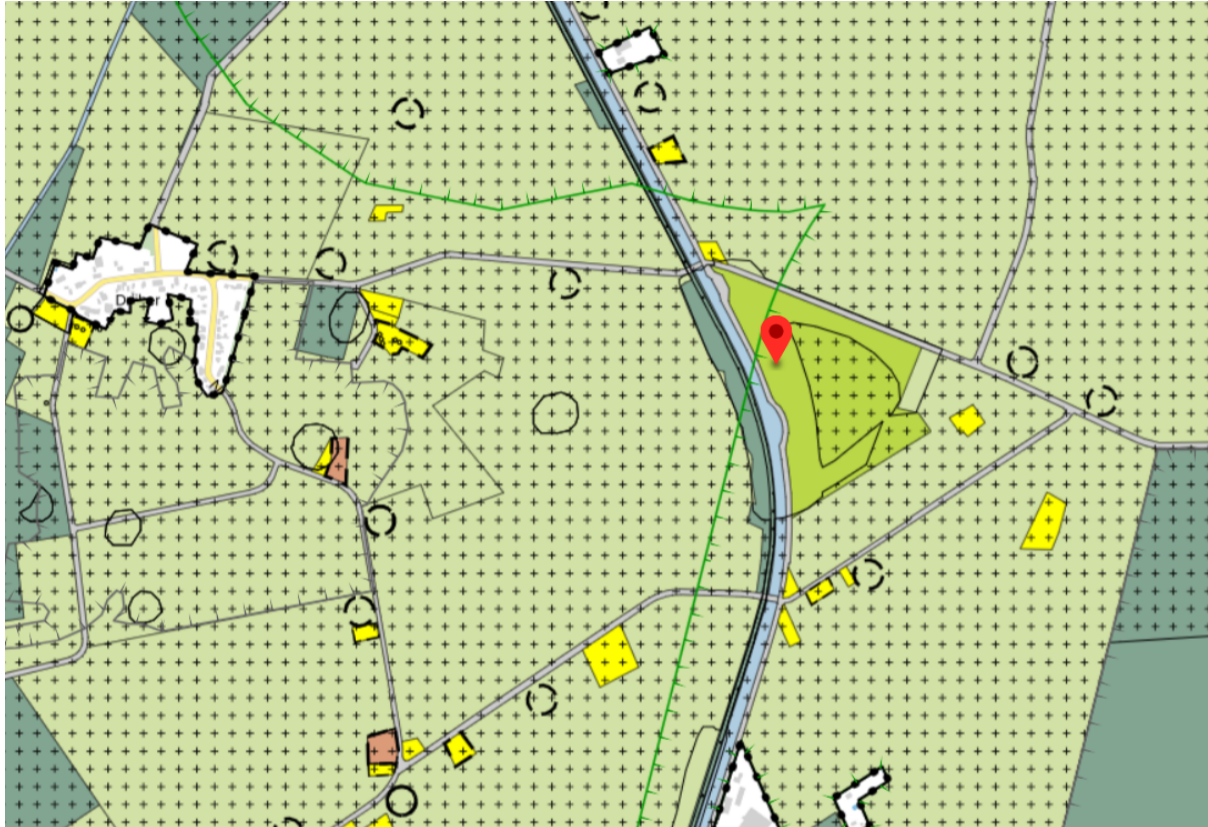
Per 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Daarmee zijn alle geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen opgegaan in het 'Omgevingsplan van rechtswege'. Dit betekent niet dat de bestemmingsplannen hun geldigheid verliezen. Voor de locatie waarop het voorliggende TAM-omgevingsplan betrekking heeft geldt de volgende plannen:

- Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2022 en onherroepelijk.
- Facetplan 'Kleine windturbines, kleinschalige zonneparken en leidingnet', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2021 en onherroepelijk

In het omgevingsplan is de locatie aangewezen als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. De functie heeft op de plankaart een groene kleur.

Kampeerterreinen uitsluitend bedoeld voor recreatiewoningen (bungalowterreinen), vallen onder deze bestemming. Op deze terreinen zijn dienstverlenende gebouwen (bijvoorbeeld een kantine of een beheersgebouwtje) toegestaan. De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt ten minste 3 m. De oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 100 m² inclusief een in pandige of vrijstaande berging van ten hoogste 6 m². De recreatieverblijven mogen niet permanent worden bewoond. Tevens is een deel van het plangebied aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2'. Op de plankaart is deze waarde aangeduid met het + teken. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. In het belang van de bescherming en veiligstelling van

archeologische waarden dient indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ten slotte geldt voor het grootste deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding'. Op de plankaart is deze milieuzone aangeduid aan de rechterzijde van de groene lijn. Binnen deze aanduiding dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld. Het is daarom verboden om zonder omgevingsvergunning sloten en andere watergangen te graven en te dempen, doorstroomprofielen te vergroten of te verkleinen en dammen en stuwen aan te brengen of te verwijderen.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Midden - Drenthe (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Wat betreft het Facetplan 'Kleine windturbines, kleinschalige zonneparken en leidingnet' blijven de bepalingen uit dit facetplan van toepassing op het plangebied.

1.3.1 Strijdigheid met omgevingsplan

Permanente bewoning is niet toegestaan binnen de aangewezen recreatieve functie. Aangezien bij transformatie geen sprake is van bodemverstoring groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm is deze transformatie niet in strijd met het archeologisch beleid. Ook worden er geen werkzaamheden uitgevoerd die in strijd zijn met de aangewezen milieuzone.

1.4 Leeswijzer

De motivering van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het voor de ontwikkeling relevante Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid neergezet. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de huidige- en de toekomstige situatie. Wat de diverse omgevingsaspecten en het specifieke beleid daaromtrent betekenen voor het omgevingsplan komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Onderzoeken die in het kader hiervan zijn gedaan komen in de bijlage van deze motivering. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels zijn het juridische deel van dit omgevingsplan. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 en 7 zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 NOVI

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

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

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

Toetsing en conclusie

Het gaat om een functiewijziging van recreatief naar wonen zonder verdere ontwikkelingen. Gelet op de aard, omvang en locatie, is er geen strijdigheid met de NOVI.

2.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

2.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor auto(snel)wegen, buisleidingen van nationaal belang en mainportontwikkeling Rotterdam;
- 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, hyperscale datacentra, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders. Dit is voor deze aanvraag niet het geval.

Toetsing en conclusie

Het omgevingsplan betreft de transformatie van een bestaand recreatiepark met bestaande woningen naar een volwaardige woonwijk waar permanent gewoond kan worden. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding plaats van de locatie. Gelet op de aard, omvang en locatie zijn er geen instructieregels uit de paragrafen 5.1.6, 5.1.7 en 5.1.8 van toepassing op dit project. In hoofdstuk 4 zal verder worden ingegaan op de instructieregels uit paragraaf 5.1.2 t/m 5.1.5.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie van de provincie Drenthe (vastgesteld op 28 september 2022 en geheel onherroepelijk) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Op het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden, is deze Omgevingsvisie van rechtswege aangemerkt als omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. Dit volgt uit artikel 4.10, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij de volgende kernkwaliteiten: landschap, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, aardkundig erfgoed, natuur, stilte en duisternis. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Toetsing en conclusie

Over transformatie van vakantieparken zegt de Omgevingsvisie specifiek het volgende: '

Bij een transformatieopgave zijn in eerste instantie de gemeenten en de (vereniging van) eigenaren aan zet. Het uitgangspunt voor transformatie van een park met de functie verblijfsrecreatie naar een nieuwe functie is 'Ja, mits'. Voor het toestaan van een woonbestemming geldt het 'nee, tenzij' principe en stellen wij aanvullende eisen. Dit maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. De transformatie naar een woonbestemming zou een uitkomst van een gebiedsproces kunnen zijn. Bij een functiewijziging naar wonen is het vertrekpunt dat het feitelijk aantal woningen niet toeneemt. In principe is transformatie van stacaravans en vergelijkbare bouwwerken onwenselijk. Hiervoor stellen we aanvullende eisen en bieden we maatwerk. De transformatie van een park naar een woonbestemming en het realiseren van de hierboven genoemde meerwaarden kan leiden tot noodzakelijke investeringen. Deze investeringen kunnen als onderdeel van het plan voor de betreffende locatie (deels) worden bekostigd uit de waardeverhoging van de recreatiewoningen als gevolg van een bestemmingswijziging.

Het onderhavige TAM-IMRO-omgevingsplan kan aan de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie voldoen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

In de Omgevingsverordening van provincie Drenthe is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe vertaald naar juridische regels. De verordening is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2025. Ten aanzien van functiewijziging van verblijfsrecreatie geeft de verordening aan, dat een omgevingsplan alleen kan voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

1. het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijk samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
2. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
3. in het omgevingsplan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
4. de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het

omgevingsplan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het omgevingsplan worden vastgelegd;

5. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het omgevingsplan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte, en;
6. in het omgevingsplan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het omgevingsplan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende omgevingsplan;

Gedeputeerde Staten hechten er voor de beoordeling aan, dat het omgevingsplan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

Toetsing en conclusie

1. Het plangebied bestaat uit het Bungalowpark De Hullen. Alleen de voormalige bedrijfswoning maakt geen deel uit van het plangebied. De reden hiervoor is dat deze woning in het verleden buiten het park als geheel is komen te liggen en de huidige eigenaar heeft aangegeven dat hij geen behoefte heeft aan het meegaan met de transformatie.
2. 92 van de 96 woningen op het park zijn aangemeld voor de transformatie. Hiermee is sprake van voldoende ruimtelijke samenhang.
3. Op 26 november 2019 is een quickscan transformatie voor De Hullen afgerond, mede gebaseerd op een eerdere vitaliteitsscan van ZKA leisure consultants. Hieruit blijkt onder andere dat het park geen enkel toeristisch recreatief perspectief heeft. De noodzakelijke recreatieve voorzieningen ontbreken hiervoor. Er wordt al zo lang permanent gewoond (onder andere onder de regeling persoonsgebonden beschikkingen van 2003) dat het nodig is een keuze te maken. Het blijven hangen in een gedoogsituatie houdt investeringen tegen en brengt het risico van afglijden met zich mee. Ook ondermijning kan dan een rol gaan spelen. De gemeente heeft daarom aangegeven dat alleen transformatie tot een toekomstbestendige situatie leidt. Hierbij wordt meegewogen dat al een groot deel van de woningen permanent bewoond wordt.
4. Het permanent toestaan van bewoning vindt plaats op een bestaand park. Op het park staan geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken. Op dit park staan 96 recreatiewoningen waarvan 73 recreatiewoningen nu al permanent worden bewoond. In de huidige situatie is er geen sprake meer van een recreatieve functie. Hierdoor heeft dit park geen recreatieve toekomst. Het is daarmee geen vitaal vakantiepark dat voor verhuur geschikt is. Dit sluit aan bij de richtlijn voor het kwalitatief bouwprogramma opgenomen in de woonvisie. Het woningbouwtype op vakantieparken bestaat veelal uit bungalows. In dit type woning is vaker dan gemiddeld al één of meer slaapkamers op de begane grond gerealiseerd. Deze woningen blijken dan ook in de praktijk geschikt te zijn voor senioren doordat ze levensloopbestendig zijn. De afstand naar voorzieningen blijkt in de praktijk voor oudere bewoners die voor wonen op de Hullen kiezen minder zwaar te wegen dan de nabijheid van een groene omgeving. Dit vervult ook de in de woonvisie genoemde behoefte van oudere mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. De bestaande woningen zijn als onderdeel van het omgevingsplan technisch gekeurd en voor zover nodig zal het repareren van de in de bouwtechnische keuring eventueel geconstateerde gebreken een voorwaarde zijn voor deelname aan de transformatie.
5. In het kader van transformatie naar wonen is het essentieel dat zaken rondom natuur en landschap mee worden gewogen en daardoor zorgen voor een kwaliteitsimpuls in de vorm van een meerwaarde op landschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied. Hiervoor is een groenplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie ook 3.2 Toekomstige situatie). 'Van de percelen die nu als 'groen' staan aangemerkt worden de huidige recreatieve functie en de bijbehorende mogelijkheden om daar vakantiewoningen te realiseren verwijderd. Ook wordt de mogelijkheid om meerdere vakantiewoningen per perceel te realiseren weggenomen na transformatie. Dit wordt omgezet in een bescheidenere mogelijkheid voor het realiseren van aan- en bijgebouwen. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit worden in de nieuwe situatie de teugels aangehaald ten aanzien van de groene kwaliteiten. Er worden meer regels gesteld die te maken hebben met het bijzondere, parkachtige karakter van het park. Zonder die regels, en met een toestemming voor permanente

bewoning op alle percelen, dreigt meer verstening, schuttingen en andere zaken die het karakter van het park aantasten.

De transformatie van het bungalowpark De Hullen voldoet aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Drenthe.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Midden-Drenthe beschikt over een Omgevingsvisie en de Koersnotitie 'Toekomst vakantieparken Midden-Drenthe'. Beide documenten werden in 2021 en 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (versie 6 februari 2022) geeft de gemeente antwoorden op diverse vragen: Hoe willen we dat onze gemeente er in de toekomst uitziet? Welke ontwikkelingen komen er op ons af en wat is er nodig om de komende jaren prettig te kunnen wonen, werken en recreëren? Daarvoor is de gemeente voor een groot deel afhankelijk van initiatieven. Om initiatieven samen voor elkaar te krijgen, is de uitnodiging zo open mogelijk met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing nodig. De gemeente wil dat ontwikkelingen elkaar bij voorkeur versterken en niet beperken. Bovendien is het belangrijk om het DNA van Midden-Drenthe te behouden: de identiteit van Midden-Drenthe en de kwaliteiten waar men trots op is. De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit. De gemeente kan initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken, door integraal te werken en vooral in samenwerking met inwoners, ondernemers, (semi)overheden, organisaties en overige belanghebbenden. Zij kiest er met deze Omgevingsvisie voor om meer ruimte te bieden en niet alles vast te leggen. Dit doet de gemeente door ambities per thema en per deelgebied te benoemen, zonder precies aan te geven waar wat moet komen.

Toets omgevingsvisie

De gemeente geeft in de omgevingsvisie aan dat ingezet wordt op het verminderen van niet vitale parken en versterking van vitale parken. Dit is bestaand beleid (zie Koersnotitie 'Toekomst vakantieparken Midden-Drenthe').

Koersnotitie 'Toekomst vakantieparken Midden-Drenthe'

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de Koersnotitie toekomst vakantieparken Midden-Drenthe vastgesteld. Daarin is te lezen wat het programma Vitale Vakantieparken inhoudt en wat de gemeentelijke ambities zijn. In de koersnotitie wordt de Hullen, samen met nog 10 andere parken, als niet levensvatbaar voor de commerciële verblijfsrecreatieve sector bestempeld. Met De Hullen is ten tijde van deze notitie reeds een pilot gestart om te onderzoeken of het park getransformeerd kan worden naar een andere bestemming. Transformeren moet zorgvuldig en moet een meerwaarde opleveren. Er wordt samengewerkt met het project Vitale Vakantieparken van de provincie Drenthe. De genoemde pilot met De Hullen is succesvol afgerond en heeft geresulteerd in een Streefbeeld dat als bijlage 1 bij deze motivering gevoegd is.

Toetsing en conclusie

De transformatie van het bungalowpark De Hullen past binnen de lange termijn visies van de gemeente.

2.3.2 Woonvisie

Woonvisie Midden-Drenthe 2023 - 2027

Algemeen

Met de woonvisie 2023-2027 geeft de gemeente richting aan het wonen in Midden-Drenthe. De gemeente beschrijft hoe er tegen de opgaven wordt aangekeken, wat de ambities zijn en wat ze concreet gaan doen zodat inwoners prettig kunnen (blijven) wonen in Midden-Drenthe. De visie van de gemeente Midden-Drenthe is samen te vatten in één zin: wonen heeft prioriteit! Dit betekent

voornamelijk meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag. Voor de kleine kernen wil de gemeente vooral inzetten op de lokale woningbehoefte, aansluitend en passend bij het karakter en de schaal van deze dorpen.

In de woonvisie wordt aangegeven dat de uitstroom van vakantieparken (wanneer op permanente bewoning zou worden gehandhaafd) zou zorgen voor een verhoogde woningbehoefte. De transformatie van de Hullen naar permanente woonfunctie beperkt dit.

Toetsing en conclusie

De transformatie van het bungalowpark De Hullen past binnen de Woonvisie van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het park ligt ten oosten van Drijber, aan het kanaal en omzoomd door groen is het met recht een bospark te noemen. De centrale ingang is bij de brug over het Linthorst-Homankanaal en leidt via intieme, kleine toegangswegen naar de huizen. We hebben het over 96 woningen op het park. De woning bij de brug valt buiten het plangebied. De huizen zijn relatief klein en worden voor het overgrote deel nu reeds permanent bewoond. Een aantal bewoners van de woningen aan de Hullen heeft al dan niet legaal bomen gekapt en uitritten aangelegd. Het bospark ligt in het groen en kent intern drie grote groengebieden: De Dobbe, De Vledder en De Bunder. Deze zijn in eigendom van de Vereniging van Eigenaren.



Figuur 3.1 Sfeerimpressie De Hullen



Figuur 3.2 locatie groene ruimtes op park

3.2 Toekomstige situatie

3.2.1 Projectbeschrijving

Het doel is het bungalowpark De Hullen te transformeren naar een woonpark waarin permanent kan worden gewoond. Er geldt een aantal algemene uitgangspunten:

- In het bospark De Hullen staan nu 96 woningen. 4 eigenaren doen niet mee aan de transformatie en willen hun oude recreatiebestemming behouden.
- Behoud van het groene en intieme karakter van het park. Om die reden worden met dit omgevingsplan ook geen grootschalige extra bouw mogelijkheden toegekend. Om het groene karakter van het bospark te bewaken is door de Werkgroep De Hullen het "Groenplan Bospark de Hullen" opgesteld. Ook zijn om de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit vast te leggen een Landschappelijk inpassingsplan en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het BKP wordt opgenomen in de Nota Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandsnota). Het landschappelijke inpassingsplan en het groenplan zijn via een onvoorwaardelijke verplichting juridisch verbonden aan dit TAM-omgevingsplan.
- Veiligheid. De toegankelijkheid van het park voor bewoners maar ook voor hulpdiensten is een belangrijk aspect. In een in samenwerking met de gemeente opgesteld wegenplan is onderzocht op welke wijze er sprake is van een veilig bospark. Dit wegenplan maakt deel uit van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Bouw- en aanlegmogelijkheden

- Het huidige aantal woningen en het type (vrijstaand of geschakeld) blijft behouden.
- Hoofdgebouw min. 3 m van erfgrens tenzij die korter is bij vaststelling van het nieuwe omgevingsplan, aan- en bijgebouwen min. 1,5 m van de erfgrens
- maximale oppervlakte hoofdgebouw: 100m² exclusief bergingen (dit is nu 100m² inclusief in pandige bergingen).
- Maximaal 60m² totaal aan aan- en bijgebouwen exclusief carport. (dit is nu 6 m²). Aan- en bijgebouwen worden niet gebruikt als woonoppervlak voor bewoning, maar zijn bedoeld om voldoende opslag bij de relatief grote percelen te kunnen realiseren.
- carports mogen maximaal 30 m² zijn, deze zijn nu niet toegestaan.

- Verder vindt er een relatief geringe wijziging plaats van de maximale bouw-, goothoogte en eisen voor de dakhelling.
- Per perceel mag maximaal 25% worden verhard. Dit is exclusief de bebouwing.
- Uitgangspunt is 60% boomkroonbedekking per perceel.

3.2.2 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt is dat de structuur van bungalowpark naar binnen is gekeerd, waardoor de achtertuinen naar buiten zijn gericht. Schuurtjes, aanbouwtjes en andere bouwsels zijn dus naar buiten gekeerd en dus naar de buitenrand van het park. Zonder groene afscherming zou dit er als verrommeling uitzien. Een voorwaarde, mede conform het provinciale beleid, voor de transformatie is dan ook dat de groene schil rond het gehele park wordt hersteld en geborgd. Deze groene schil moet ervoor zorgen dat woningen en andere gebouwen niet of nauwelijks vanuit het omringende landschap zichtbaar zijn. De groene schil bestaat uit een rand opgaand groen. Doorkijkjes zijn daarbij mogelijk, als het algehele beeld maar wel een groene uitstraling houdt. Het landschappelijk inpassingsplan is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de juridisch bindende regels van dit TAM-omgevingsplan en als bijlage 2 toegevoegd aan de regels. Ook is de groene schil opgenomen in de verbeelding met een aanduiding,

3.2.3 Groenplan

Vanuit de werkgroep van de Hullen en vanuit de gemeente is de wens dat bij de transformatie tot woonbestemming er geen woonwijk ontstaan maar een groen Bospark, met behoud van zoveel mogelijk groen. De groene inrichting en behoud van het woonpark wordt omschreven in het Groenplan. Het Groenplan is samengesteld door werkgroep De Hullen (eigenaren, bewoners) en mr. B.M. Visser in samenwerking met de Gemeente Midden Drenthe en Taskforce Vitale Vakantieparken. Het Groenplan is speciaal gemaakt voor het behoud, onderhoud en de bescherming van de groene status van het Bospark De Hullen. Het groenplan is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de juridisch bindende regels van dit TAM-omgevingsplan en als bijlage 3 toegevoegd aan de regels.

In het groenplan is het Bospark De Hullen beschreven als een rustige, boomrijke, natuurlijke woonomgeving. De aanwezigheid van de besloten sfeer van een bos met veel bomen duidt op de aanwezigheid van de besloten sfeer van een bos met veel bomen en groen, rust en daardoor de uitstraling van meer luxe en hoge kwaliteit van wonen. Om deze kwaliteiten te behouden, en te voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een reguliere woonwijk, zijn in het groenplan voorwaarden aan het gebruik van de percelen gesteld. In aanvulling op het gemeentelijke beleid is in het groenplan bepaald dat om het huidige groene karakter te behouden een minimum boomkroonbedekking van 60% voor elk perceel moet worden gehanteerd. Ook is bepaald dat alle erfafscheidingen worden uitgevoerd met groenblijvende struiken, bomen of hagen. Om het groene karakter verder te behouden is bepaald dat elk perceel het boskarakter waarborgt door de aanwezigheid van minimale verhardingen. Alle verhardingen hebben een natuurlijke uitstraling en zijn waar mogelijk open verhardingen. De oppervlakteverharding bedraagt maximaal 25%, dit is de opgetelde oppervlakte van oprit, parkeervakken, terras en verhard erf exclusief het bebouwd oppervlak.

Met deze aanvullende bepalingen wordt ook ingespeeld om de provinciale instructieregels (zie Omgevingsverordening Drenthe).

3.2.4 Beeldkwaliteit

De Nota Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandsnota) geeft onvoldoende specifieke criteria voor de uitwerking van de transitie van recreatiepark naar reguliere woonwijk. Hierom is voor deze transformatie een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld die het toetsingskader wordt voor de gemeentelijke adviescommissie (voorheen welstandsc commissie). Een aantal criteria voor wat betreft situering en hoofdvorm alsook erfafscheidingen komen terug in de regels van dit omgevingsplan. Zie hiervoor ook Hoofdstuk 5 Juridische Vormgeving. Het BKP is primair bedoeld voor welstandstoetsing. Nadat het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad is vastgesteld (gelijktijdig met het voorliggende TAM-omgevingsplan) wordt het BKP toegevoegd aan de Nota Omgevingskwaliteit van 2024 (voorheen welstandsnota). Het BKP is als 1 toegevoegd aan deze motivering.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Mer-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (MER) 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 mer-plichtig of mer-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 mer-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het TAM-omgevingsplan. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Het gaat om transformatie van de functie recreatie naar wonen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, het gaat om een bestaande situatie. Enkel de mogelijkheden tot vergroting van het bouwoppervlak per woning wordt met dit plan enigszins verruimd. Daartegenover staat dat de groene open ruimtes in het huidige bestemmingsplan nog bebouwd mochten worden. In het voorliggende TAM-omgevingsplan vervalt deze bouwmogelijkheid. Hierdoor neemt het te verharden oppervlakte aanzienlijk af waardoor er geen sprake is van een eventueel milieueffect.

4.1.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de potentiële effecten zoals verder in dit hoofdstuk besproken, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport of verder gaande mer-beoordeling is niet nodig.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.2.2 Toetsing

De Ladder is van toepassing op projecten die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of 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?

1. Stedelijke ontwikkeling en 2. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het plan voorziet ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan dus in extra gebruiksmogelijkheden van een groot aantal van de bestaande recreatiewoningen. Gelet op de aard en de omvang van de functiewijziging, waarbij permanente bewoning van 92 recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom moet de actuele regionale behoefte worden beschreven en moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

Door de lokale tekorten aan woningen is het ruimtelijke verzorgingsgebied klein. Het permanent toestaan van bewoning heeft direct invloed op de lokale woningmarkt.

4. Behoeft

Met de transformatie wordt de grotendeels nu al permanente bewoonde recreatiewoningen planologisch aangewezen met een woonfunctie. Gelet op deze hoge bezittingsgraad van permanente bewoners blijkt dat er behoefte is aan dit type woningen. Van de woningen die nu nog niet permanent bewoond worden vallen volgens een inventarisatie van de WOZ-waarden 6 van de 21 nieuwe woningen in het betaalbare segment, 13 woningen onder middeldure koop en 2 onder dure koop. Dit sluit aan bij de richtlijn voor het kwalitatief bouwprogramma opgenomen in de woonvisie.

Het woningbouwtype op vakantieparken bestaat veelal uit bungalows. In dit type woning is vaker dan gemiddeld al één of meerdere slaapkamers op de begane grond gerealiseerd. Deze woningen blijken dan ook in de praktijk geschikt te zijn voor senioren doordat ze levensloopbestendig zijn. De afstand naar voorzieningen blijkt in de praktijk voor oudere bewoners die voor wonen op de Hullen kiezen minder zwaar te wegen dan de nabijheid van een groene omgeving. Dit vervult ook de in de woonvisie genoemde behoefte van oudere mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

5. Bestaand stedelijk gebied

Over de vraag of de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen heeft de Afdeling, onder verwijzing naar haar uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654, eerder al overwogen dat bij de uitleg van het begrip "bestaand stedelijk gebied" wordt uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het voorheen geldende plan. Het voorheen geldende plan maakte een recreatiepark met maximaal 96 recreatiewoningen mogelijk en voorzag daarmee in een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro. Het plangebied kan daardoor als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt.

4.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de instructieregels uit artikel 5.129g Bkl voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

Het principe van transformatie van het recreatiepark draagt in zich al diverse uitgangspunten van duurzaamheid, onder meer het behouden van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van een gebied dat zijn huidige functie grotendeels verloren heeft. De uitgangspunten van de transformatie, het Streefbeeld, het Beeldkwaliteitsplan en het Uitvoeringsplan bevatten diverse maatregelen om de duurzaamheid te versterken.

4.3.3 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met het aspect 'duurzaamheid'.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.4.2 Toetsing

Ten aanzien van de mogelijkheid om gewasbescherming toe te passen op naast het plangebied gelegen percelen in relatie tot gezondheid wordt vastgesteld dat een drietal percelen naast het plangebied kunnen worden gebruikt als akkerbouwland.

De huidige recreatiefunctie wordt al gezien als functie die gevoelig is ten opzichte van gewasbescherming. Hierbij worden bewoners via de zorgplicht (artikel 2.11 Bal) beschermd tegen milieubelastende activiteiten in de omgeving met negatieve gevolgen voor de gezondheid. De nieuwe woonfunctie geniet dezelfde bescherming.

Hierbij wordt tevens afgewogen dat de percelen naast het plangebied in gebruik zijn als grasland en/of voor de teelt van in het opzicht van gewasbescherming lichtere teelten zoals aardappelen, granen en maïs en dat uit gesprekken met de gebruikers blijkt dat er geen plannen zijn dit te wijzigen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Wettelijk kader

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

4.5.2 Toetsing

Verkeer

Met dit TAM omgevingsplan wordt de recreatieve functie gewijzigd naar de woonfunctie. Aangezien de recreatiebungalows nu al bewoond worden verandert de verkeerssituatie op het park niet. Met het TAM-omgevingsplan is ook bepaald dat er niet meer dan het bestaande aantal hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. In het voorgaande bestemmingsplan was dit nog niet beperkt. Er is dus sprake van een aanzienlijke planologisch afname van de mogelijke verkeerssituatie. Daarnaast is het Rijk bezig met het afronden van de 'instructieregel permanente bewoning vakantiewoningen'. Gemeenten worden daarmee verplicht gesteld om een vergunning voor permanente bewoning te verstrekken aan de permanente bewoners in het park. In die situatie zijn de bewoners ook legale bewoners geworden en is er geen sprake meer van een functiewijziging.

Ondanks dat het gebruik niet toeneemt, is dit plan wel getoetst aan de meest actuele CROW normering (publicatie 2024). Hierdoor wordt aangesloten op de nu geldende landelijk normering. De verkeersintensiteit per vrijstaande woning bedraagt maximaal 8,6 per vrijstaande woning. Dit komt neer op een verkeersintensiteit van 791,2. In de nieuwe situatie blijven er nog 4 recreatiebungalows aanwezig. Dit geeft een verkeersintensiteit van 11,2. In totaal wordt de maximale verkeersintensiteit dus 802,4 per dag. In de huidige niet legale woonsituatie is al aangetoond dat de vast te stellen functiewijziging van recreatie naar wonen niet gaat leiden tot verkeersknelpunten.

Bij een woonwijk is de gemeente eigenaar van de wegen en kan daarmee bepalen hoe die wegen eruit moeten zien. In het bospark De Hullen zijn de wegen van de bewoners en bepalen de bewoners hoe de wegen er uit moeten zien. De bewoners zullen zich daarbij, zeker wat de wegen betreft, houden aan de voorschriften van brandweer en andere hulpverleners. Door de transformatie in een bospark met woningen is het nodig om de afspraken over het beheer van de wegen en alles wat daarmee samenhangt vast te leggen. Daarvoor is het handboek wegenbeheer opgesteld. Dit handboek is opgenomen in het transformatieplan 'Bungalowpark De Hullen, november 2025'. De binnenwegen van het park moeten ook in de toekomst toegankelijk, vrij en veilig zijn en de natuurlijke uitstraling hebben die past bij het groene karakter van het park. Indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de afmetingen van de geheel of gedeeltelijk over het perceel lopende ten behoeve van de toegankelijkheid van de overige woningen ten tijde van de inwerkingtreding van dit omgevingsplan aangelegde weg tenminste voldoet aan de volgende afmetingen en eisen:

- wegen met tweerichtingsverkeer moeten minimaal 4,5 m breed zijn (vrije doorgang);
- wegen met eenrichtingsverkeer moeten minimaal 3,5 m breed zijn (vrije doorgang);
- wegen moeten minimaal over 3,25 m breed zijn verhard;
- wegen moeten minimaal 4.20 m vrije doorgang in de hoogte hebben;
- wegen moeten een asdruk van 11,5 ton kunnen dragen en een totaal voertuiggewicht van 30 ton;
- op plaatsen waar de weg over twee percelen tegelijk loopt zijn beide erven evenredig verantwoordelijk voor het voldoen aan de onder a gestelde eisen.

Parkeren

Parkeren op de wegen is niet toegestaan. Volgens de CROW normering (publicatie 2024) bedraagt de parkeernorm voor een vrijstaande woning minimaal 1,7 en maximaal 2,5. In het groenplan is bepaald dat elk perceel minimaal twee en maximaal vier parkeervakken heeft.

4.5.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aantal extra verkeersbewegingen is acceptabel en gaat op in de huidige verkeersstromen.

4.6 Natuur

4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

4.6.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij NNN, Natura 2000 gebieden of een leefgebied voor akkervogels.

Stikstof

Het plangebied is gelegen op circa 650 m afstand van het stikstofgevoelige gebied Mantingerzand. Met dit TAM omgevingsplan wordt de recreatieve functie gewijzigd naar de woonfunctie. Aangezien de recreatiebungalows nu al bewoond worden verandert de woonsituatie op het park niet. Met het TAM omgevingsplan is ook bepaald dat er niet meer dan het bestaande aantal hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. In het voorgaande bestemmingsplan was dit nog niet beperkt. Er is dus sprake van een aanzienlijke afname van bouwmogelijkheden. Daarnaast is het Rijk bezig met het afronden van de 'instructieregel permanente bewoning vakantiewoningen'. Gemeenten worden daarmee verplicht gesteld om een vergunning voor permanente bewoning te verstrekken aan de permanente bewoners in het park. In die situatie zijn de bewoners ook legale bewoners geworden en is er geen sprake meer van een functiewijziging.

Dit alles overwegende is een significant negatief effect op een nabijgelegen natuurgebied uitgesloten. Het TAM omgevingsplan legt het huidige gebruik enkel vast waardoor er geen strijdigheid is met de activiteit Natura 2000.

Soortenbescherming

Het plan betreft transformatie. Ondanks dat de bouwmogelijkheden iets toenemen is in het groenplan vastgelegd dat dit niet ten koste mag gaan van het aanwezige groen. Door de huidige bewoning wordt het gebruik niet veranderd. Aangezien er geen natuur wordt verstoord zullen er geen beschermde soorten en dieren worden gestoord. Uiteraard zijn er in een bospark wel soorten en dieren aanwezig. Voor alle soorten en dieren geldt een specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. In het geval van dit plangebied kan hier bijvoorbeeld invulling aan worden gegeven door de werkzaamheden op een rustig tempo uit te voeren, zodat onder andere passerende zoogdiersoorten de kans krijgen te vluchten. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland.

4.6.3 Conclusie

Natuurbelangen staan, zowel naar gebiedsbescherming als soortenbescherming gekeken, de transformatie niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft.

Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

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

4.7.2 Toetsing

Door de transformatie neemt het aantal verkeerbewegingen met maximale verkeersintensiteit dus 802,4 per dag toe. In de CROW normering (publicatie 2024) is aangegeven dat het vrachtverkeer van en naar woongebieden doorgaans verwaarloosbaar is. De CROW hanteert een gemiddelde van 2%. Ondanks dat de aard van dit woongebied anders is dan die van een woonwijk bij een dorp is voor de berekening luchtkwaliteit ook uitgegaan van dit percentage. In de werkelijkheid ligt dit percentage zeer waarschijnlijk lager. Uit de berekening blijkt dat de toename van verkeer geen effect heeft op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		802,4
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,41
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1 berekening luchtkwaliteit met NIBM tool

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn instructieregels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een ruimtelijk plan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit. Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2.1. van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel. De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Geluidbronssoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Van toepassing op dit plan is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai. Met de transformatie wordt een nieuwe geluidgevoelige functie toegestaan. Hiervoor is een onderzoek gedaan op basis van recente telgegevens uit 2025 langs de Hullen die aantallen, intensiteit, snelheid en type voertuig weergeven. Onderzoek naar railverkeerslawaai en lawaai vanwege industrieterreinen is niet vereist vanwege het ontbreken van deze functies in de nabije omgeving.

4.8.2 Toetsing

Een woning is in tegenstelling tot een recreatiewoning een geluidgevoelig gebouw. Geluidgevoelige gebouwen zijn beschermd tegen een te hoge geluidsbelasting. De RUD heeft om die reden onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de te transformeren woningen. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze motivering. De Hullen ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de weg De Hullen. Voor de geluidwaarde op de woningen deze weg geldt een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op alle woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde. Hierdoor geldt er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen verdere verplichtingen.

4.8.3 Conclusie

Het onderzoek vanwege het wegverkeerslawaaï toont aan, dat binnen de geldende normen kan worden gebleven en dat geen aanvullend onderzoek of maatregelen nodig zijn.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

4.9.2 Toetsing

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten zoals een intensieve veehouderij. Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen. Op circa 3 km afstand bevindt zich het ETP-terrein. Ook bevinden zich rondom de Hullen een aantal intensieve veehouderijen.

Voor wat betreft het geurhinderniveau van ETP richting De Hullen is sprake van een aanvaardbare situatie. Daarbij kan worden aangemerkt dat De Hullen op dit moment al grotendeels in gebruik is voor permanente bewoning. Het aantal klachten is relatief beperkt. Daarbij verzoeken de permanente bewoners juist om transformatie naar permanente bewoning, wat erop wijst dat zij zelf onderschrijven dat er sprake is van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, ook op het gebied van geur.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor bedrijvigheid op het ETP-terrein zijn er geen veranderingen. Het

maximaal aantal woningen wordt beperkt ten opzichte van het voorgaande plan en vastgelegd op het huidige aantal. Er liggen diverse percelen met woonfuncties op aanzienlijk kortere afstand van het ETP terrein die eerder maatgevend zijn voor de mogelijkheden.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij bevindt zich aan De Hullen 10. De afstand van de grens van de functieaanduiding van dit bedrijf tot de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied bedraagt circa 180 m. De richtafstand voor een geurzone rondom intensieve veehouderijen bedraagt maximaal 200 m. Echter ligt dichter bij dit agrarisch bedrijf al een andere woning. Deze woning staat aan de zijde van het woonpark. Doordat die woning de bepalende woning is, wordt het bedrijf al beperkt in zijn bedrijfsvoering. Hiermee kan worden geconcludeerd dat aan de geurzonering kan worden voldaan.

4.9.3 Conclusie

Er is geen sprake van een bovenwettelijke hinder door geur.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Fysieke veiligheid

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/melding.

4.10.2 Toetsing

Woningen zijn net zoals recreatiewoning beperkte kwetsbare objecten. De locatie ligt deels in het brandaandachtsgebied van een hogedrukaardgastransportleiding van de Gasunie (zie figuur 4.2). In verband met de ligging van deze hogedrukaardgasleiding heeft de gemeente de Brandweer Drenthe gevraagd om een advies. Dit advies is als bijlage 3 toegevoegd aan deze motivering.

Bij buisleidingen is er geen sprake van een explosieaandachtsgebied. Bij een ongeval met een buisleiding kan er een fakkelbrand van tientallen meters hoog ontstaan, waarbij enorm veel hitte vrijkomt. Hoe hoger de fakkelbrand is, hoe verder deze hitte nog te voelen is. Hierbij kunnen mensen overlijden. Voor fakkelbranden geldt een brandaandachtsgebied.



Figuur 4.2 Ligging plangebied en aandachtsgebied hogedrukaardgasleiding

Gelet op de ligging binnen het brandaandachtsgebied heeft de Brandweer Drenthe een veiligheidsadvies uitgebracht. In dit advies zijn mogelijke voorzorgsmaatregelen opgenomen.

1. Bieden van handelingsperspectief

Bied een handelingsperspectief aan de mensen in woningen die in het brandaandachtsgebied staan. Afhankelijk van de situatie is vluchten van de bron af het meest voor de hand liggende perspectief. Als vluchten niet meer mogelijk is, is schuilen de beste optie.

2. Zelfredzaamheid en risicocommunicatie

Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om aandacht te besteden aan risicocommunicatie. Om mogelijke slachtoffers te voorkomen is het van belang dat men weet welke risico's er zijn en er zodanig op acteert. Risicocommunicatie kan hiervoor een middel zijn. Het kan de personen in het gebouw inzicht geven en een handelingsperspectief bieden zoals vluchten van de buisleiding af of juist schuilen.

3. Brandwerendheid

Het kanaal ligt tussen de buisleiding en de locatie. Aan de linkerkant staan bomen. Dan komt een weg, dan diepe tuinen en dan de woningen. Een gedeelte van de woningen ligt binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding. De hittestraling reikt tot het brandaandachtsgebied, maar ook nog daarbuiten. Hoe verder je van de bron af staat, hoe langer het duurt voordat een persoon overlijdt

door de hittestraling. Blijft een persoon binnen de 1% letaliteitsgrens (binnen het brandaandachtsgebied), dan zal deze persoon uiteindelijk overlijden. Binnen het brandaandachtsgebied zal de infrastructuur geen extra beveiliging bieden tegen de hittestraling. De brandweer adviseert daarom bij deze woningen te overwegen om extra brandveiligheidsmaatregelen te nemen:

- Brandwerend glas in de ramen van de woningen. Het liefst de gehele woning, maar alleen de gevel die naar de buisleiding is een goede ontwikkeling.
- De gevels van de woningen brandwerend maken. Ook hier het liefst voor de gehele woning, maar alleen de gevel die naar de buisleiding toe staat is in ieder geval een goede ontwikkeling.

Een ander belang is de bereikbaarheid op het park in zijn algemeen. De bewoners van het park hebben meerdere keren overleg gehad met de hulpdiensten. Dit heeft geleid tot een wegbeheerplan. In dit wegbeheerplan is opgenomen:

- Wegen met tweerichtingsverkeer moeten minimaal 4,5 m breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen met eenrichtingsverkeer moeten minimaal 3,5 m breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen moeten minimaal over 3,25 m breed zijn verhard
- Wegen moeten minimaal 4.20 m vrije doorgang in de hoogte hebben
- Wegen moeten een asdruk van 11,5 ton kunnen dragen en een totaal voertuiggewicht van 30 ton
- Wegen moeten goede ontwatering hebben
- Doodlopende wegen mogen maximaal 40 m lang zijn. Als ze langer zijn dan moeten ze als er een keermogelijkheid aan het einde is minimaal 4,5 m breed zijn en zonder keermogelijkheid minimaal 5 m breed zijn
- Om te voorkomen dat wegen geblokkeerd raken wordt daarbij de aanvullende eis gesteld dat er niet op de weg mag worden geparkeerd

Door middel van een overeenkomst tussen eigenaren en de gemeente die voor vaststelling het omgevingsplan wordt vastgesteld wordt overeengekomen dat:

- Eigenaren aangeven op de hoogte te zijn van de risico's zodat zij hierop kunnen acteren wanneer zich een incident voordoet en eventuele huurders hiervan op de hoogte zullen brengen
- Het verplicht is dat deze kennis wordt overgedragen aan opeenvolgende eigenaren middels een kettingbeding
- Eigenaren bij het aanvragen van een vergunning voor (ver)bouw rekening houden met de bovengenoemde adviezen

4.10.3 Conclusie

De omgevingsveiligheid is voldoende gewaarborgd bij transformatie.

4.11 Trilling

4.11.1 Wettelijk kader

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

4.11.2 Toetsing

Rondom het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die trillingen veroorzaken. Wel ligt er langs het bungalowpark een doorgaande weg (De Hullen). Wat betreft trillingen verandert er niets. Ook recreatiewoningen zijn trillinggevoelig. Door de transformatie van het park zal het aandeel zwaar vrachtverkeer (trillingveroorzakend verkeer) niet toenemen. Op het park veroorzaakt verkeer geen trillingen. Dit heeft te maken met de beperkte snelheid en het type verkeer (auto's).

4.11.3 Conclusie

Het aspect staat de transformatie niet in de weg.

4.12 Welstand

4.12.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.12.2 Toetsing

Voor de gewenste uitstraling van het gebied en de gebouwen is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij dit omgevingsplan te vinden.

4.12.3 Conclusie

De toekomstige situatie inclusief de extra bouwmogelijkheden na de transformatie worden door middel van het BKP geborgd qua aanzien en ruimtelijke kwaliteit zowel ten aanzien van het gebouw als de omgeving.

4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1 Wettelijk kader

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

4.13.2 Toetsing

Archeologie

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als archeologisch waardevol. Hierdoor is alleen onder voorwaarden versterking van de bodem toegestaan. Met dit TAM-omgevingsplan krijgen de bewoners de mogelijkheid om 90 m² bijgebouwen en gebouwen geen gebouw te realiseren. Het gaat om een vrijstaand bijgebouw van maximaal 60 m² en een carport van maximaal 30 m². Ondanks dat het niet aannemelijk is dat door deze extra bouwmogelijkheden het bodemarchief verstoord wordt is het goed om deze archeologisch waarde opnieuw aan te wijzen in het TAM-omgevingsplan. Zodoende blijft het eventueel aanwezige archeologisch bodemarchief beschermd.

Landschap en cultuurhistorie

In paragraaf 3.2 Toekomstige situatie is al besproken dat er veel waarde wordt gehecht aan een goede landschappelijk inpassing van dit bospark in de omgeving. Door het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan worden hiaten in de bosrand hersteld waardoor er weer sprake is van een uniforme bosrand.

4.13.3 Conclusie

Archeologie, alsmede aspecten van landschap en cultuurhistorie staat de transformatie niet in de weg.

4.14 Bodem

4.14.1 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.

4.14.2 Toetsing

Met de transformatie worden geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen toegevoegd. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.14.3 Conclusie

Bodemkwaliteit staat de transformatie niet in de weg.

4.15 Water

4.15.1 Wettelijk kader

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

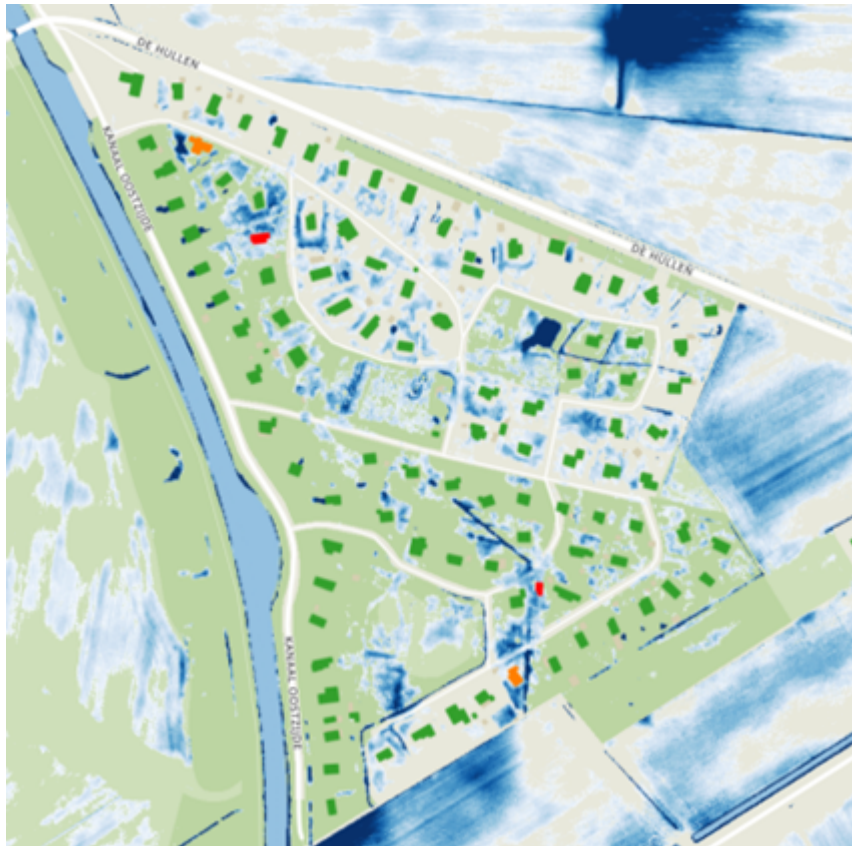
- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

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

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

4.15.2 Toetsing

Aan de hand van de Klimaatmonitor is bekeken welke risico's er zijn op ondergelopen percelen bij extreme neerslag. De Hullen is vanwege de hogere ligging ten opzichte van de omgeving beperkt kwetsbaar bij dergelijke incidenten.



Figuur 4.3 Fluvius Klimaatmonitor fluvius.klimaatmonitor.net, waterdiepte bij extreme neerslag (70mm in één uur, met een kans van eens in de 100 jaar)

De mogelijkheid tot verharding neemt in het gebied per saldo niet toe. Er is wel sprake van de mogelijkheid tot het bouwen van extra bijgebouwen en aanbouwen, maar tegelijkertijd wordt 21.000 m² oppervlak binnen het plangebied van de huidige mogelijkheid om bebouwing (en bijbehorende verharding) te realiseren ontdaan. Deze 21.000 m² is een gedeelte van de Hullen waar het water zich verzamelt bij uitzonderlijke regenval. Wanneer de toekomstige situatie in verband met klimaatverandering verslechtert kan daarbij relatief eenvoudig in de voor groen aangewezen gebieden extra waterberging gerealiseerd worden.

4.15.3 Conclusie

De waterhuishouding is voldoende geborgd met de transformatie.

Hoofdstuk 5 Juridische Vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

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

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

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

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

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

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

5.2.2 Inleidende bepalingen

Dit onderdeel bestaat uit de 'Begripsbepalingen', de 'Aanvullende begripsbepalingen', 'Toepassingsbereik', 'Meet- en rekenbepalingen', 'Aanvraagvereisten' en 'Algemeen gebruiksverbod'.

Deze artikelen geven onder meer aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de beoordelingsregels of sommige functieregels van

het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Voor de bepaling is deels aansluiting gezocht bij genoemd bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014)'. Aanvullend zijn de bepalingen conform de inhoudelijke vereisten van de Omgevingswet en de gemeentelijke handleiding opgesteld.

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 1 van de inleidende regels.

5.2.3 Specifieke regels over functies

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. In dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 5 Groen

In het plangebied zijn drie grote open velden aanwezig. Deze velden zijn waardevolle open gebied en mogen daarom niet bebouwd worden.

Artikel 6 Wonen - Bospark

Wonen wordt met dit TAM-omgevingsplan de belangrijkste functie in het plangebied. Om het gewenste groene karakter te behouden maar ook conform de bestaande woonfuncties meer ruimte te krijgen voor bijgebouwen en carports zijn in overleg met de gemeente bouw- en gebruiksregels opgesteld. Elke woning mag een bijgebouw realiseren met een maximale oppervlakte van 60 m². Ook bieden de regels ruimte voor het oprichten van een 30 m² grote carport.

Verder blijft het vloeroppervlak van de woning gelijk, maar is er een kleine verhoging van de goothoogte om eventuele nieuwbouw volgens de huidige bouwregels mogelijk te maken zonder verlies van netto-vloeroppervlak in de woning.

De voorwaarden voor de groen inrichting van de percelen en de groene rand om het park zijn via een voorwaardelijke verplichting in dit artikel vastgelegd. Ondanks dat het beeldkwaliteitsplan apart wordt vastgesteld en opgenomen wordt in de gemeentelijke welstandvisie is gekozen om wel een verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan op te nemen in dit artikel. Hierdoor wordt nadrukkelijker de link gelegd met de welstandvisie.

5.2.4 Algemene regels over functies

Artikel 7 Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Deze milieuzone wordt overgenomen uit het omgevingsplan. Hierdoor blijft de zone intact. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' komt voor rond de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in en grenzend aan het plangebied. Waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied mogen geen negatief effect hebben op de natuurfunctie van het aangrenzende gebied. Anderzijds mogen inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de natuurwaarden ook geen nadelige invloed (vernatting) hebben op het aangrenzende landbouwgebied.

Met betrekking tot deze gebieden geldt een extra omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, voor wat betreft het aanbrengen van drainage en het wijzigen van greppelsystemen. In de zone van hydrologische beïnvloeding is verder -met het oog op verdroging- geen houtteelt en bosbouw toegestaan

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Bestaande maatvoering

De bestaande maatvoering van een bouwwerk geldt als de maatvoering van het omgevingsplan niet is opgenomen, of als de vergunde maatvoering niet overeenkomt met het plan.

Artikel 10 Algemene beoordelingsregels

In dit artikel is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Ook is in dit artikel het parkeren op eigen erf geregeld. Via een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat parkeren in principe op eigen erf moet gebeuren. Indien dit niet mogelijk is, is bepaald dat via een omgevingsvergunning onder voorwaarde afgeweken mag worden van dit beleidsuitgangspunt.

Artikel 11 Aanvraagvereisten

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning die op grond van dit omgevingsplan vereist is geregeld.

5.2.5 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 12 Waarde – Archeologie 5

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

5.2.6 Overgangsregels

Artikel 13 Overangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en gebruik. Conform het standaard van de gemeente Midden-Drenthe zijn hiervoor de overangsregels uit Artikel 49 uit het Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe overgenomen.

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal

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

Toets

In dit TAM-omgevingsplan is geen sprake van toevoeging van een in artikel 8.13 Omgevingsbesluit genoemde bouwactiviteit. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Ook worden de recreatiewoningen niet verbouwd tot een gebouw met een woonfunctie.

Nadeelcompensatie

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

Toets

De gemeente zal met de initiatiefnemers een overeenkomst afsluiten waarbij eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komt.

6.2 Toetsing

De uitvoering van dit plan is verzekerd. Er is geen aanleiding voor kostenverhaal en indien er sprake is van nadeelcompensatie wordt dit via de initiatiefnemer geregeld.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

7.1 Participatie

De afgelopen jaren is er intensief overleg gevoerd waarbij alle eigenaren van bungalowpark De Hullen zijn betrokken. In september 2023 heeft een uitgebreid voortraject, bestaande uit gezamenlijke en individuele communicatie, geleid tot het vaststellen van een afsprakenbrief. Hierin zijn het proces, de rolverdeling en de kostenverdeling van de transformatie vastgelegd. Na vaststelling van de afsprakenbrief is er periodiek overleg geweest tussen een vertegenwoordiging van het park (los van de parkvereniging, waar niet alle eigenaren lid van zijn) en de gemeente volgens het Stappenplan Transformatie van Vitale Vakantieparken Drenthe. De overige eigenaren zijn door middel van nieuwsbrieven van het overleg op de hoogte gehouden. Dit overleg heeft geresulteerd in een ontwerp-streefbeeld.

Het ontwerp-streefbeeld is toegelicht tijdens een voorlichtingsbijeenkomst. De bijbehorende informatie is, samen met het streefbeeld, aan alle eigenaren verstrekt. Iedere eigenaar is uitgenodigd om te reageren en inspraak te leveren. De ontvangen vragen en inspraakreacties zijn gebundeld en voorzien van antwoorden. Dit document is beschikbaar gesteld aan alle belangstellenden. Waar nodig is het concept-streefbeeld aangepast.

In maart 2025 is het streefbeeld definitief vastgesteld. Van de 96 eigenaren hebben zich 92 aangemeld voor deelname aan de transformatie. Dit heeft geleid tot het opstellen van het TAM-omgevingsplan.

Het concept TAM-omgevingsplan is gedeeld met de eigenaren. Zij hebben de gelegenheid gekregen om hun reactie te geven. Daarnaast is contact gezocht met de bredere omgeving. Er zijn gesprekken gevoerd met de agrariërs die belendende percelen in het beheer hebben. Tevens is op 7 november 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden in het dorpshuis van Drijber.

7.2 Vooroverleg ketenpartners

Tijdens het opstellen van het streefbeeld is in samenspraak met de gemeente overleg gevoerd met diverse ketenpartners:

- De Omgevingsdienst Drenthe (ODD) heeft geadviseerd over veiligheid en geluid.
- De Veiligheidsregio Drenthe (VRD) heeft aandachtspunten en risico's in kaart gebracht met betrekking tot veiligheid. Een vertegenwoordiger van de VRD heeft het park bezocht om knelpunten op het gebied van infrastructuur te inventariseren.
- De Provincie Drenthe heeft het streefbeeld beoordeeld en van commentaar voorzien.

Het concept TAM-omgevingsplan is gedeeld met de Omgevingsdienst Drenthe, De Veiligheidsregio Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Provincie Drenthe. Zij zijn uitgenodigd om advies uit te brengen. De ontvangen reacties zijn waar nodig verwerkt in het omgevingsplan.

7.3 Procedure

Na vaststelling van het ontwerp door het college van Burgemeester en Wethouders volgt de formele inspraakprocedure. Het ontwerp wordt dan ter inzage gelegd.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark de Hullen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende bepalingen	4
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begripsbepalingen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 4	Algemeen gebruiksverbod	13
Hoofdstuk2	Specifieke regels over functies	14
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Wonen - Bospark	15
Hoofdstuk3	Algemene regels over functies	18
Artikel 7	Milieuzone - hydrologische beïnvloeding	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9	Bestaande maatvoering	20
Artikel 10	Algemene beoordelingsregels	21
Artikel 11	Aanvraagvereisten	22
Hoofdstuk4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	23
Artikel 12	Waarde - Archeologie 5	23
Hoofdstuk5	Overgangsregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Bijlagen		
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 3	Groenplan	

Regels

PREAMBULE

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie De Hullen te Drijber en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22i]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22i] van het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22i.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22i.]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan - ruimtelijke regels

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.3.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 van het tijdelijke omgevingsplan (bruidsschat), met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Bungalowpark de Hullen (hoofdstuk 22i omgevingsplan), waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1731.TAMDehullen-ONT1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

1.4 Van toepassing verklaring facetplan 'Kleinschalig hernieuwbare energie'

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel zijn op de locatie, zoals bedoeld in het derde lid van dit artikel, de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine windturbines, kleinschalige zonneparken en leidingnet' die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, op deze locatie nog steeds van toepassing.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk van het omgevingsplan

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in artikel 2.3 tot en met 2.43 gehanteerd.

2.3 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen te Drijber met identificatienummer NL.IMRO.1731.TAMHullenDR-ON01 van de gemeente Midden-Drenthe;

2.4 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe

2.5 aan- of uitbouw

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

2.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

2.9 aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

2.10 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

2.11 archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

2.12 archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

2.13 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

2.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2.15 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap. Bij de afweging van het begrip 'bebouwingsbeeld' zal het beeldkwaliteitsplan 'De Hullen gemeente Midden-Drenthe', zoals opgenomen in de bijlagen, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

2.16 bed en breakfast(eenheid):

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

2.17 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende planologisch kader, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het planologisch kader;

2.18 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

2.19 boomkroonbedekking:

het percentage van het grondoppervlak dat bedekt is met boomkronen wanneer je het gebied van bovenaf bekijkt;

2.20 boomwaarde:

de som van de ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en maatschappelijke bijdrage die een boom levert aan zijn omgeving;

2.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

2.24 carport:

bouwwerk geen gebouw zijnde wat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één gesloten wand, bedoeld als overdekte stalling voor een motorrijtuig;

2.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.26 groenvoorziening

een (openbaar) gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelvelden en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

2.27 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

2.28 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

2.29 kampeermiddel:

1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

2.30 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

2.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

2.32 overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

2.33 peil

1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
4. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

2.34 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

2.35 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

2.36 recreatiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond;

2.37 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.38 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

2.39 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

2.40 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

2.41 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

2.42 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

2.43 woning:

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.1.1 De afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

3.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3.1.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.1.4 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

3.1.5 De hoogte van een stacaravan

vanaf de onderkant van het wiel tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;

3.1.6 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.1.8 De oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.1.9 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

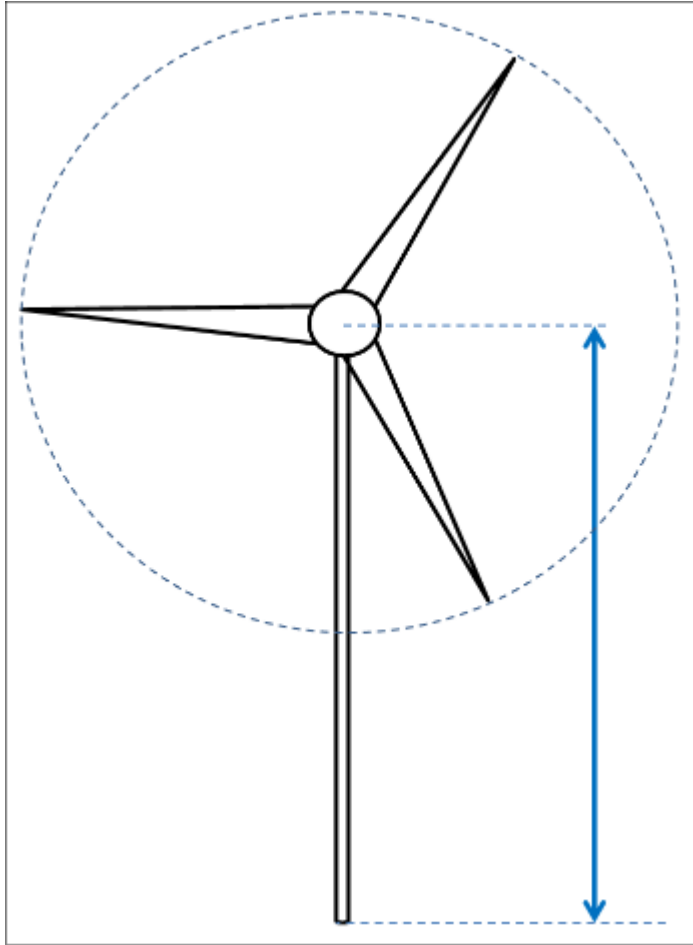
3.1.10 De ashoogte van een windturbine

1. turbines met een horizontale as:

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;

2. turbines met een verticale as:

vanaf de rotor tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;



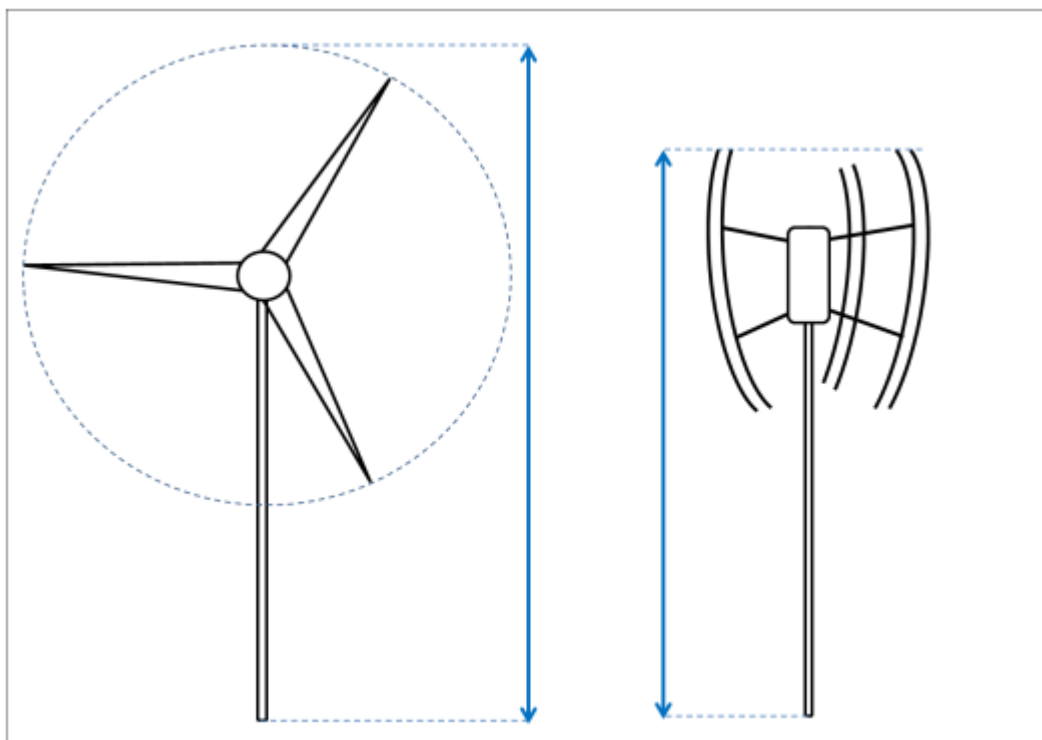
3.1.11 De tiphoogte van een windturbine

3. turbines met een horizontale as:

de ashoogte van een windturbine plus de straal van de rotorcirkel;

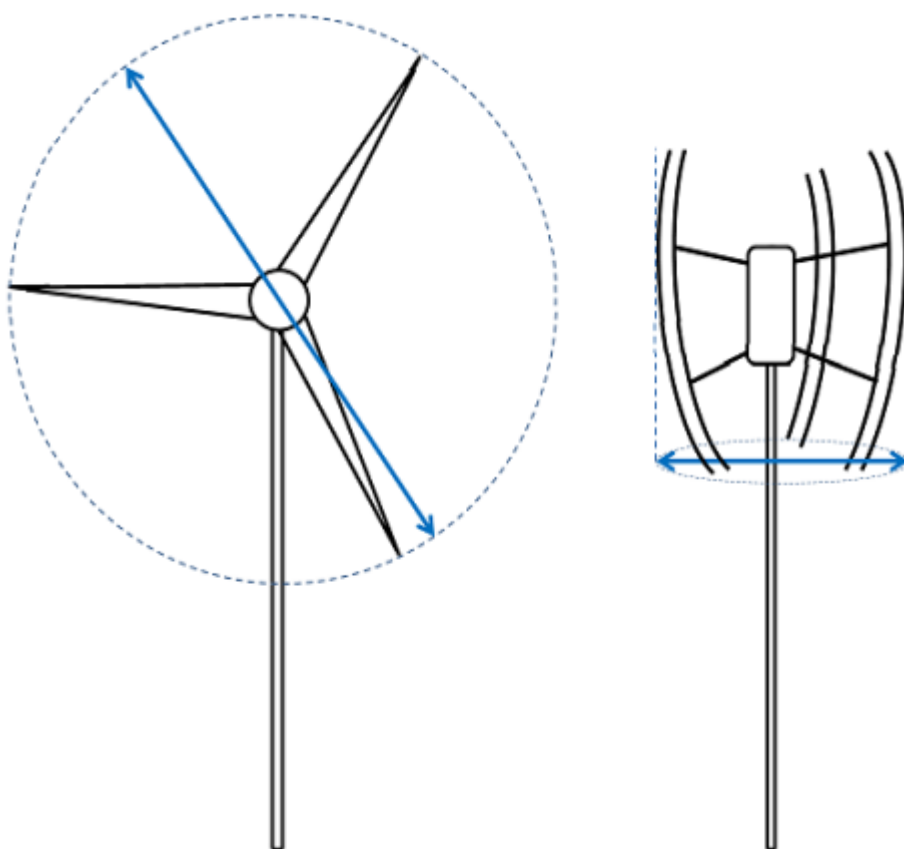
4. turbines met een verticale as:

de ashoogte van een windturbine plus het deel van de rotorbladen dat daarboven uitsteekt;



3.1.12 De rotordiameter

de diameter wordt bepaald door het maximale bereik van de rotordiameter, gemeten loodrecht op de as;



3.1.13 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
2. erkers, die voldoen aan de beoordelingsregels;
3. wolfseinden;
4. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
5. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;

buiten beschouwing gelaten.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 5 Groen

5.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen' heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. infrastructurele voorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Beoordelingsregel

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, uitgezonderd van bestaande nutsvoorzieningen

5.3 Specifieke beoordelingsregels gebruik

Onder strijdig gebruik met deze functie wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de functieomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, niet zijnde opslag van takken of vergelijkbare materialen;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- e. bedrijfsmatige stalling en opslag van goederen buiten gebouwen;
- f. het storten van puin en afvalstoffen;
- g. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van kleinschalige windturbines en kleinschalige zonneparken;
- i. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen.

Artikel 6 Wonen - Bospark

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen - Bospark' heeft de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:

- 1. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- b. woningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

6.2 Beoordelingsregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de hoofdgebouwen zullen vrijstaand worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen mag niet toenemen;
- c. de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw, zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- e. de hoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
- f. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- g. de dakhelling zal ten minste 15° bedragen, tenzij de bestaande woning plat is afgedekt, in welk geval ook een eventuele uitbreiding van de woning plat mag worden afgedekt;
- h. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.
- d. de oppervlakte van een carport (geen gebouw zijnde) zal ten hoogste 30 m² bedragen.
- e. de bouwhoogte van een carport zal ten hoogste 3.5 m bedragen

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m, dan wel bestaand, achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. de afstand tussen een aan-, uitbouw of bijgebouw en de perceelgrens zal ten minste 1,5 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- e. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen, dan wel bestaand;
- f. de bouwhoogte zal ten hoogste 5 m bedragen, tenzij de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is in die gevallen zal de bouwhoogte niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- g. de dakhelling zal ten minste 15° bedragen of plat zijn;
- h. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

6.3 Beoordelingsregel bouwen

6.3.1 Strijdig gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing'.

6.4 Beeldkwaliteitsplan

Het oprichten van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1.

6.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.6 Beoordelingsregels gebruik

6.6.1 Strijdig gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de functieomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het splitsen van een woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- f. bedrijfsmatige stalling en opslag van goederen buiten gebouwen;
- g. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- j. het gebruik van de gronden ten behoeve van kleinschalige windturbines en kleinschalige zonneparken;
- k. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- m. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- o. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- p. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast;
- q. het in gebruiken hebben van parkeergelegenheden in strijd met de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 744 oktober 2024, of de meest actuele uitgave)

6.6.2 Specifieke beoordelingsregels

- a. in afwijking met artikel 6.6.1 sub p kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regel toch worden verleend en toestaan dat een woning in combinatie met een bed & breakfast wordt gebruikt, mits:
 - 1. er is aangetoond dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie

- bij de hoofdfunctie;
2. er blijkt uit een ondernemersplan dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
 3. er is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
 4. er is aangetoond dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per bed & breakfasteenheden minimaal één parkeerplaats;
 5. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een woning;
 6. er in totaal maximaal twee bed & breakfasteenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal vier mag zijn;
 7. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofd- en/of bijgebouwen;
 8. er voor de bed & breakfasteenheden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw uitsluitend slaapplaatsen met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte (niet nodig indien het ontbijt op de kamer wordt geserveerd) en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan wel in het bij het bijgebouw behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfasteenheden worden gemaakt;
 9. een bestaand bijgebouw ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw.
- b. in afwijking met artikel 6.6.1 sub q kan de omgevingsvergunning voor het gebruiken van parkeervoorzieningen in strijd met de activiteit die in strijd is met de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 744 oktober 2024, of de meest actuele uitgave) toch worden verleend, mits:
1. op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien;
 2. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 7 Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

7.1 Oogmerk

Binnen de gebiedsaanwijzing Milieuzone - hydrologische beïnvloeding dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde functies:
 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm;
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er geen significant negatieve aantasting plaatsvindt van de gebieden Mantingerzand, Elperstroom, Drentsche Aa, Mantingerbos, het Witterveld, het Drents-Friese Wold en het Dwingelderveld.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Bestaande maatvoering

Voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel bestonden of in uitvoering waren krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning, geldt dat indien de bestaande situering en/of maten afwijken van de ingevolge dit TAM-omgevingsplan toegestane situering en/of maten, de bestaande situering en/of bestaande maten als maximaal toegestaan worden beschouwd.

Artikel 10 Algemene beoordelingsregels

10.1 Omgevingsplanactiviteit toegestane percentages

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentage.

10.1.1 Beoordelingsregels

In afwijking met artikel 10.1 kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met deze bepalingen toch worden verleend en toestaan dat worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits:

- a. aangetoond is dat de afwijking in het van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein

10.2 Onvoorwaardelijke verplichting groen en landschappelijk inpassingsplan

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig het Groenplan en tevens ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' anders te gebruiken dan overeenkomstig het opgestelde Landschappelijk inpassingsplan.

10.2.1 Beoordelingsregel

Het gebruik zoals bedoeld in artikel 10.2 wordt alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2) en het groenplan (bijlage 3) dienen binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan te zijn uitgevoerd en na uitvoering in stand te worden gehouden;
- b. indien niet wordt voldaan aan de landschappelijke inpassing en/of het groenplan is een andere vorm toegestaan, mits de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlagen 1 en 2 opgenomen maatregelen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 11 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een aanlegactiviteit in dit TAM-omgevingsplan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit TAM-omgevingsplan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1731.TAMHullenDR-ONT1 is aangewezen als Waarde - Archeologie 5.

12.3 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' zijn de gronden, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor:

- a. het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden;
- b. mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden;

12.4 Beoordelingsregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de bescherming van archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

12.5 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.4 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien het oordeel van burgemeester en wethouders de bescherming van de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

12.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.6.1 Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde functies:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is

wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;

- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.

12.6.2 Uitzondering van het verbod

De in artikel 12.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

12.6.3 Beoordelingsregels

De onder 12.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Gebouwen die al gerealiseerd zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan die niet in strijd zijn met het daarvoor geldende plan mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

