

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Meneer [REDACTED]
Westerbrink 1
9405 BJ Assen

Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, wo, vr 8.30 – 16.30
di 8.30 – 14.30
do 8.30 – 20.00
Smilde Oons Huus Elzenlaan 10
ma 8.30 – 12.00
do 8.30 – 12.00

Datum: 26-09-2024
Behandeld door: [REDACTED]
Zaaknummer: 4433820
Onderwerp: Antwoord vooroverleg

Uw brief van: 29-05-2024
Uw kenmerk:
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte meneer [REDACTED],

U heeft op 29 mei 2024 een aanvraag voor een vooroverleg ingediend voor het wijzigen van de functie voor de locatie Hoogeveenseweg 26 in Nieuw-Balinge. De aanvraag gaat om het regulier bewonen van de woning. Deze aanvraag is bij ons bekend onder zaaknummer: 4433820.

Omgevingsplan

De locatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 (van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan) en heeft de functie "Natuur", de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "opslag", de dubbelfunctie "Waarde – Archeologie 2" en de gebiedsaanduiding "milieuzone – hydrologische beïnvloeding".

De strijdigheden zijn als volgt:

- Reguliere bewoning is hier niet toegestaan. De bedrijfswoning dient te behoren bij 'de opslag van en de herstelwerkzaamheden aan historische bouwmaterialen in de bestaande bunkers en magazijnen'.

Afweging

Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. Aangezien het perceel zich in het Natuurnetwerk Nederland bevindt, heeft de provincie het plan beoordeeld. Omdat de bedrijfswoning wordt omgezet in een



reguliere woning en dit de impact op het NNN verlicht, is de provincie akkoord met een wijziging. Wij zijn onder de volgende voorwaarde bereid om medewerking te verlenen:

- Er zal moeten worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder andere moet worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Conclusie

Wij zijn bereid, onder de gestelde voorwaarde, medewerking te verlenen aan het wijzigen van de functie naar wonen.

Hoe nu verder

Wijziging van het omgevingsplan

Om uw plan mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan vereist, waarin u aantoonst dat u aan alle gestelde voorwaarden kunt voldoen. U dient hiervoor zelf een (concept)wijziging van het omgevingsplan aan te leveren, met alle daarbij behorende relevante onderzoeken. De kosten hiervan komen voor uw rekening alsmede de leges. Voor het opstellen van een Omgevingsplan dient u een ter zake kundig adviesbureau in de arm te nemen, dat eveneens beschikt over de software om juiste bestanden te maken.

Wij stellen eisen aan de producten die u indient voor het wijzigen van het omgevingsplan. De eisen waar mede aan moet worden voldaan zijn opgenomen in het "Handboek Omgevingsplan". U kunt het handboek opvragen via de behandelend ambtenaar.

Daarnaast dienen de door u in te dienen producten voor het wijzigen van het omgevingsplan te voldoen aan de wettelijke eisen. Wij adviseren u om het adviesbureau dat het omgevingsplan voor u gaat opstellen vooraf contact met ons te laten opnemen over de eisen waaraan moet worden voldaan.

Op dit moment werken we nog middels een tijdelijke procedure voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Dit gaat via TAM-IMRO. Dit staat voor: "Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO". Meer informatie over TAM-IMRO vindt u op: [Tijdelijke alternatieve maatregel \(TAM\) Omgevingsplan via IMRO | Aan de slag met de Omgevingswet](#). Er is een standaard TAM-omgevingsplan opgesteld die het adviesbureau dient te gebruiken bij een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO. U kunt deze opvragen via de behandelend ambtenaar.

Of middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Het is ook mogelijk een vergunningsaanvraag t.b.v. een BOPA in te dienen, zolang de aanvraag gericht is op een concreet voorgenomen gebruik en tevens gericht is op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U dient hiervoor zelf een vergunningaanvraag BOPA in te dienen met alle daarbij behorende relevante documenten van dien zoals een BOPA-onderbouwing en eventueel bijbehorende onderzoeken. De kosten hiervan komen voor uw rekening alsmede de leges. Het beste kunt u hier een bouwkundig of ruimtelijk adviesbureau voor in de arm nemen. Zij zijn bekend met dergelijke trajecten en aanvragen en weten wat daarvoor nodig is.

Daarnaast dient de aanvraag "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" te voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten.

Let op: Hierdoor zal de onderliggende functie niet wijzigen. Het is een vergunning voor een eenmalige afwijking. Wanneer later nog iets gewijzigd dient te worden (of vergunningsvrij gebouwd dient te worden), moet hiervoor altijd een aanvraag ingediend worden. Wel geldt dat de gemeente verplicht is om een BOPA voor 1 januari 2032 alsnog te verwerken in het omgevingsplan. Op dat moment wijzigt de onderliggende functie wel.

Wanneer het perceel op korte termijn voorzien dient te worden van herhaaldelijke toepassing voor woonactiviteiten, dan kan er een wijziging van het omgevingsplan ingediend worden. De onderliggende functie wijzigt hiermee ook. Dit kan middels TAM-IMRO (zie tekst onder 'wijziging van het omgevingsplan').

Nadeelcompensatie

Met de Omgevingswet treedt ook de regeling voor nadeelcompensatie uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in werking. Het bevoegd gezag kan de kosten van nadeelcompensatie verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan worden geregeld in een overeenkomst (artikel 13.3c Omgevingswet). Wij zullen ter zijner tijd een overeenkomst opstellen. Middels deze overeenkomst gaat u als aanvrager akkoord met het voor 100% vergoeden van eventuele toegewezen planschadeclaims die de gemeente aan derden is verschuldigd. Wij sturen u te zijner tijd een conceptovereenkomst toe.

Stikstof

Gelet op de actuele ontwikkelingen rondom het stikstofbeleid kunnen wij op dit moment niet aangeven of en hoe dit invloed heeft op uw aanvraag. Uitwerking van dit stikstofbeleid ligt momenteel bij het Rijk en de Provincies. Voor meer informatie kunt u kijken op de volgende website: www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/aanpak-stikstof/.

Geldigheid van een vooroverleg

De uitkomst van dit vooroverleg is een momentopname. Bij gewijzigde wet- en regelgeving, beleid of nieuwe inzichten/ ontwikkelingen kan de beoordeling anders uitvallen. Om die reden is deze resultaatbrief één jaar geldig na dagtekening/toezenden van deze brief. Indien deze geldigheid is verstreken staat het u vrij om opnieuw een vooroverleg in te dienen.

Wij brengen u kosten in rekening

Binnenkort ontvangt u van ons een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Deze beoordeling van het vooroverleg is geen besluit

U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? Dan kunt u wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen. U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontlenen. De beoordeling van uw vooroverleg is een eerste algemene toets. Het besluit over uw mogelijke omgevingsvergunning kan anders zijn dan het advies op uw vooroverleg. Dit kan bijvoorbeeld doordat regels veranderen, doordat

belangen van anderen een rol spelen of doordat uit onderzoeken blijkt dat uw plannen geen doorgang kunnen vinden.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED], vergunningverlener ruimtelijke ordening, te bereiken via telefoonnummer [REDACTED] of via e-mailadres [REDACTED]. Vergeet in uw communicatie niet het zaaknummer bij de hand te houden of te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Schans', written over a horizontal line.

R. Schans
wethouder