

MOTIVERING TAM OMGEVINGSPLAN

3^e WIJZIGING
KAMPERZEEDIJK 19 GRAFHORST

COLOFON

**MOTIVERING TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN
3^e WIJZIGING KAMPERZEEDIJK 19 GRAFHORST**

Opdrachtnemer

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

**Opgesteld door
Datum**

T. Melenhorst
oktober 2025



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.....	5
1.3 Het TAM-omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied.....	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Geldende planologische situatie	8
2.3 Toets aan het bestemmingsplan	10
3. Beschrijving van het initiatief.....	11
3.1 Achtergrond.....	11
3.2 Toelichting op het plan.....	11
3.3 Landschappelijke inpassing	13
3.4 Conclusie	14
4. Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie	15
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
4.2.3 Conclusie	17
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel	17
4.3.2 Omgevingsverordening provincie Overijssel.....	24
4.3.3 Conclusie	25
4.4 Gemeentelijk beleid	25
4.4.1 Omgevingsvisie 1.0 'Het Kampen van nu'	25
4.4.2 Conclusie	27
4.5 Conclusie	27
5. Fysieke leefomgeving.....	28
5.1 Algemeen.....	28
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	28
5.2.1 Archeologie.....	29
5.2.2 Cultuurhistorie.....	29



5.3 Flora en fauna.....	29
5.4 Bodemkwaliteit	31
5.5 Geluid door activiteiten.....	32
5.6 Water en watersystemen.....	35
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.8 Omgevingsveiligheid	38
5.9 Verkeer en parkeren.....	39
5.10 Conclusie	40
6. Besluit Milieueffectrapportage	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Beoordelingskader.....	41
6.3 Procedure	41
6.4 Aanmeldnotitie.....	42
6.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	42
6.6 Conclusie	42
7. Uitvoerbaarheid	43
7.1 Algemeen.....	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.2.1 Participatie	43
7.2.2 Overleg instanties.....	43
7.2.3 Zienswijzen	43
7.3 Economische uitvoerbaarheid.....	43
8. Toelichting op de regels	44
8.1 Inleiding	44
8.2 Opzet regels.....	44
8.2.1 Inleidende regels	44
8.2.2 Functieregels	45
8.2.3 Algemene regels	45
8.2.4 Overgangsregels	45
8.3 Nadere toelichting op de functies.....	45
Bijlagen.....	47
Bijlage 1. Erfinrichtingsplan.....	47
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	47
Bijlage 3. AERIUS-berekening	47



Bijlage 3a. Resultaten AERIUS-berekening	47
Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek	47
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek	47
Bijlage 6. Digitale watertoets	47



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen en opstallen aan de Kamperzeedijk 19 in Grafhorst (gemeente Kampen). Ter plaatse gelden op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' een woonbestemming en een agrarische bestemming. In de feitelijke situatie wordt binnen het plangebied gewoond, maar vinden ook bedrijfsmatige activiteiten plaats in de vorm van een hoveniersbedrijf met bijbehorende kantoorfunctie. Binnen het plangebied bevinden zich enkele opstallen en vindt opslag plaats die gerelateerd is aan het hoveniersbedrijf.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ook enkele opstallen en een aanwezige paardenbak zijn strijdig met de geldende planologische situatie. In overleg met de gemeente is besloten om de feitelijke situatie positief te bestemmen. Om de situatie planologisch te borgen is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken en onderbouwt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarbij is door de gemeente de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om die reden is een inrichtingsplan opgesteld waarin deze goede ruimtelijke inpassing is geborgd. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan.

1.2 Maatschappelijke doelen van de Omgevingswet

In de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet opgenomen. 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:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

1.3 Het TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan biedt binnen het wettelijke kader van de Omgevingswet de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening uit de Wet ruimtelijke ordening) het omgevingsplan te wijzigen. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Gemeente Kampen heeft de mogelijkheid om een plan op basis van de STOP-TPOD – methode te maken. Toch is er gekozen voor een TAM-omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

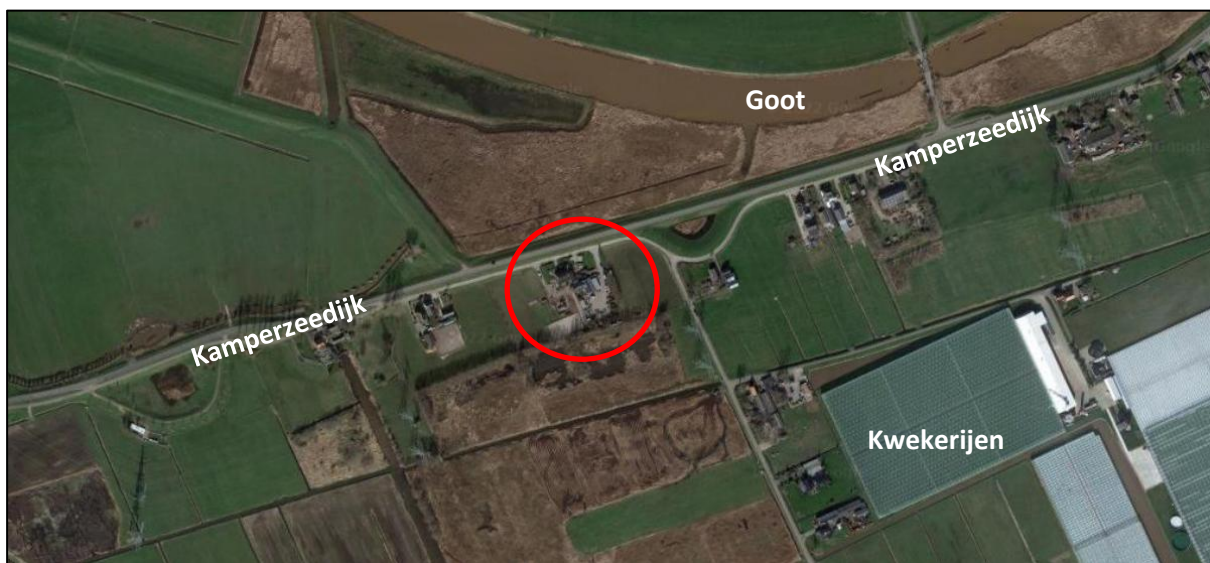
Het tweede en derde hoofdstuk van deze motivering geven een beschrijving van respectievelijk de bestaande- en toekomstige situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage. In hoofdstuk zeven komen achtereenvolgens de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk acht bevat een toelichting op de regels.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is geadresseerd aan de Kamperzeedijk 19 in Grafhorst en ligt ten noorden van tuindersgebied de Koekoek en ten zuiden van de Goot, de verbinding tussen het Ganzendiep en het Zwarte Meer. Het perceel wordt ontsloten op een parallelweg die evenwijdig aan de Kamperzeedijk ligt. De bebouwing langs de Kamperzeedijk wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met daartussen weilanden. Ook het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door weilanden. De gronden ten zuiden van de locatie zijn in eigendom van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Op onderstaande afbeeldingen is de locatie weergegeven.



Ligging van het plangebied. Bron: Google earth.



Globale afbakening van het plangebied. Bron: Google earth.



Op het perceel bevinden zich naast een woning, diverse opstallen die worden gebruikt ten behoeve van een hoveniersbedrijf (waaronder opslag) en een bijbehorend kantoor. Het erf beschikt over een toegang voor het bedrijfsgedeelte en een toegang voor de woning. Ook is op het terrein een paardenbak aanwezig.

Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie vanaf de weg aan de zijde richting het bedrijfsmatige gedeelte van het erf weergegeven.



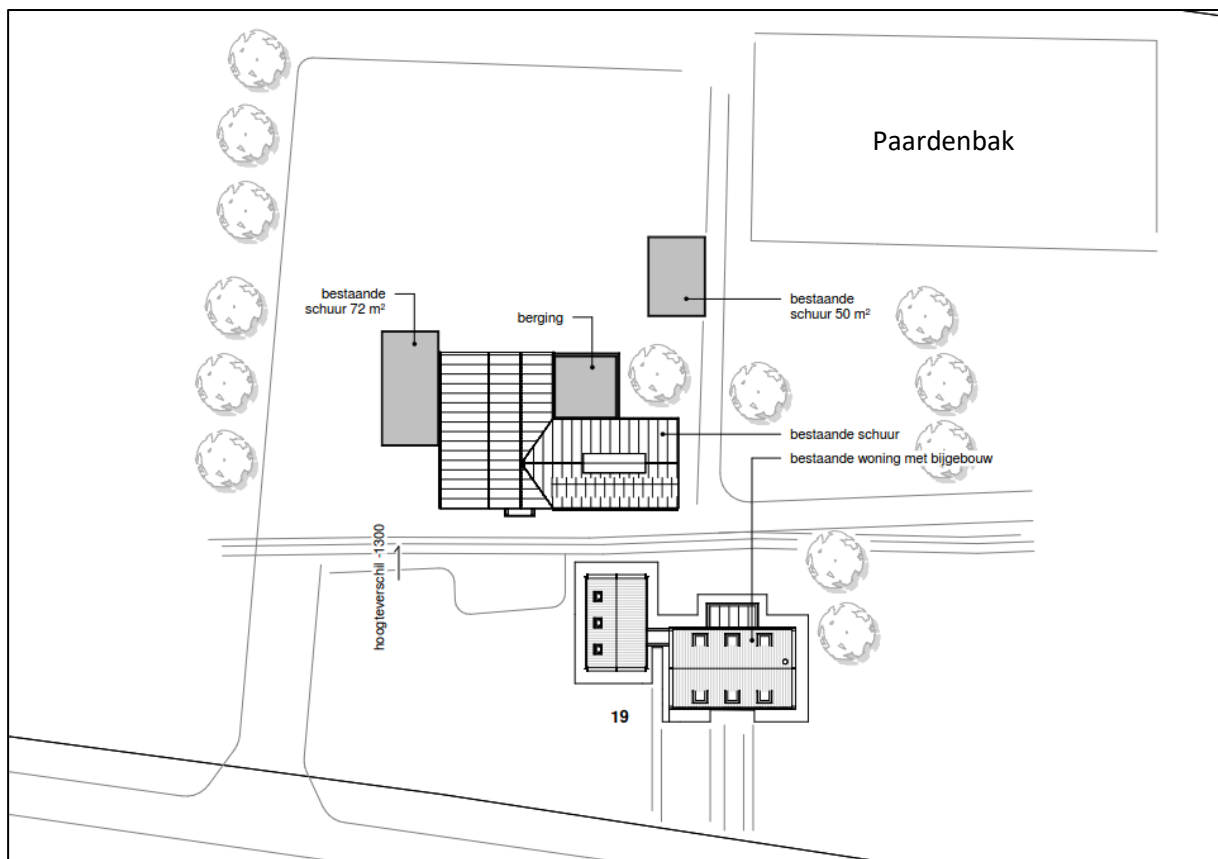
Zicht op de toegang van het perceel. Bron: Google streetview.



Zicht op de woning met entree. Rechts op de achtergrond de paardenbak. Foto: Google Streetview.



Op de volgende afbeelding is de indeling van het erf weergegeven.



Bestaande situatie binnen het plangebied. Bron: Sec. architecten.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

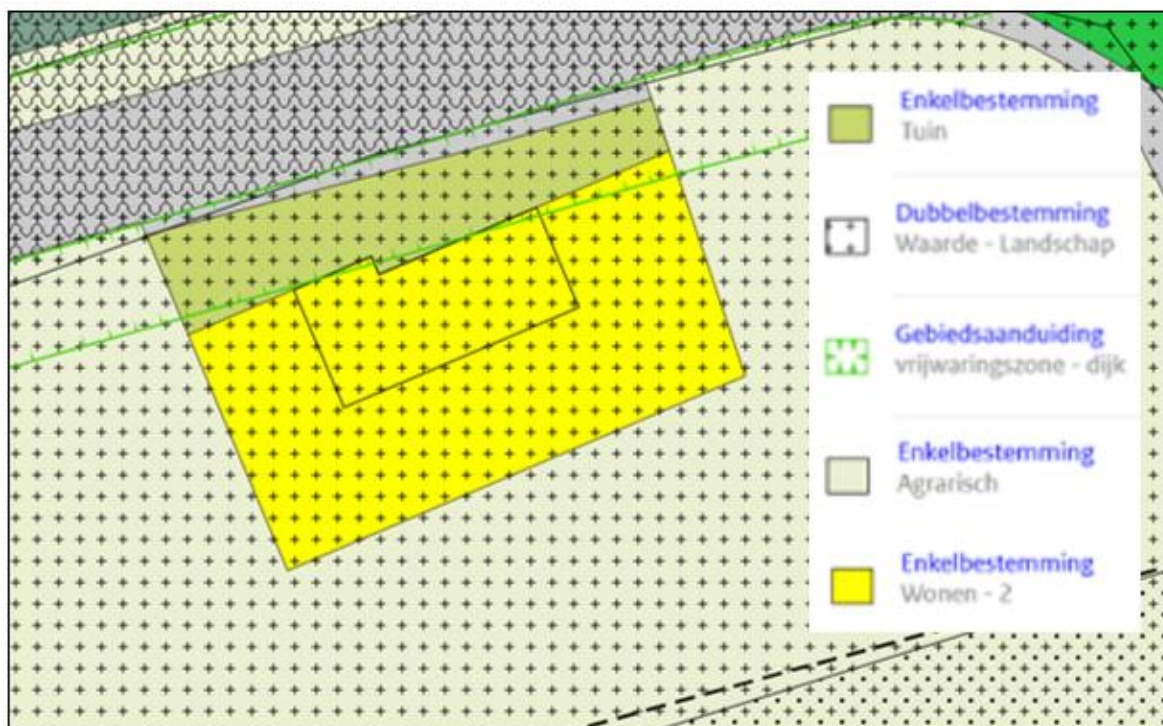
- bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'
- parapluplan 'Parkeren' (2019)
- parapluplan 'Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning' (2017);

Buitengebied 2014

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, Kampen' is het meest relevant voor voorliggend plan. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen (functies):

- Enkelbestemming 'Wonen - 2'
- Enkelbestemming 'Tuin'
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, Kampen', weergegeven.



Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Beknopte toelichting op de bestemmingen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Per bouwvlak mag 1 woning worden gebouwd.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, erf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een hobbymatige paardrijbak is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'rijbak'.

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:

1. de grote mate van openheid en de bijbehorende randen;
2. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en de verbetering van de op aangrenzende gronden gelegen waterkering.



Parapluplan Parkeren

Het 'Parapluplan Parkeren' vult de bestaande bestemmingsplannen die gelden voor een gebied aan met een regel die de parkeeropgave borgt. Uitgangspunt is dus dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Parapluplan 'Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning'

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch instrument om ontwikkelingen ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting te reguleren. Dit plan is voor voorliggend initiatief niet relevant.

2.3 Toets aan het bestemmingsplan

Het plan voorziet in een combinatie van wonen met bedrijfsmatige activiteiten. De woonfunctie is op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan toegestaan.

De paardrijbak is niet toegestaan binnen de agrarische functie omdat er geen sprake is van een aanduiding 'paardrijbak'.

Het hoveniersbedrijf bevindt zich in de bestaande situatie binnen zowel de woonfunctie als de agrarische functie. Dat is niet toegestaan.

Verder is de omvang, positionering (buiten het bouwvlak) en het gebruik van bijgebouwen afwijkend ten opzichte van de geldende planologische situatie.

In voorliggend TAM-omgevingsplan wordt onderbouwd en aangetoond dat ondanks de afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hier wordt in de volgende hoofdstukken verder op ingegaan.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Zoals in de inleiding van deze motivering (hoofdstuk 1) al is aangegeven, is de initiatiefnemer van het plan eigenaar van de locatie. Ter plaatse wordt gewoond, maar er worden ook bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd in de vorm van een hoveniersbedrijf. Daarnaast is sprake van een paardrijbak op een locatie die hier niet voor is aangewezen. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied is het feitelijk gebruik passend, maar het is niet overeenkomstig het geldende planologische kader. Het doel van het plan is om het feitelijk gebruik en de planologische situatie van de locatie wél in overeenstemming met elkaar te brengen. De gemeente Kampen heeft in een eerder stadium aangegeven hier medewerking aan te verlenen. Daarbij heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld.

- de randzone van de Koekoek moet dichterbepplant worden met houtsingels. Op deze manier is het bedrijf inclusief woning op een goede manier landschappelijk ingepast;
- De groene ten zuiden van het perceel dient open te blijven en vrij te zijn van obstakels, zodat de aangrenzende bosstrook ook op een goede manier bereikbaar blijft ten behoeve van onderhoud;
- De oostzijde van het perceel wordt uitgebreid maar ook opgeschoond;
- behoud van de rijbak is mogelijk indien de singel wordt verbreed en er een duidelijke grens van de bedrijfsfunctie wordt aangegeven;

Voor de verdere uitwerking van het plan aan de oostzijde is een aantal uitwerkingpunten van toepassing:

- De 5 meter brede singel dient een gebiedseigen beplanting te ontvangen. De singel dient te worden aangebracht aan de voorzijde en aan de zijkant van het bedrijfsdeel. De singel aan de zijde van de route voor de paarden is niet nodig.
- Het pad aan de achterzijde dient aan weersijden te worden voorzien van een passende erfafscheiding. De erfafscheiding (voorkeur houten afrastering) dient te zorgen voor een 'harde afscheiding' naar achterliggende bos-groenzone.
- Langs de binnenzijde van de singel dient een harde-verhoogde afscheiding te komen zodat de bedrijfsmatige activiteiten geen invloed hebben op de singel.
- Het aanplanten van bijzondere bomen langs de ontsluitingsweg is niet toegestaan omdat er een duidelijke scheiding aangebracht moet worden tussen het agrarische landschap-gebruik en bedrijfsmatige activiteiten. Een invulling van de strook met bomen of een tuininvulling zorgt niet voor een duidelijk afscheiding.

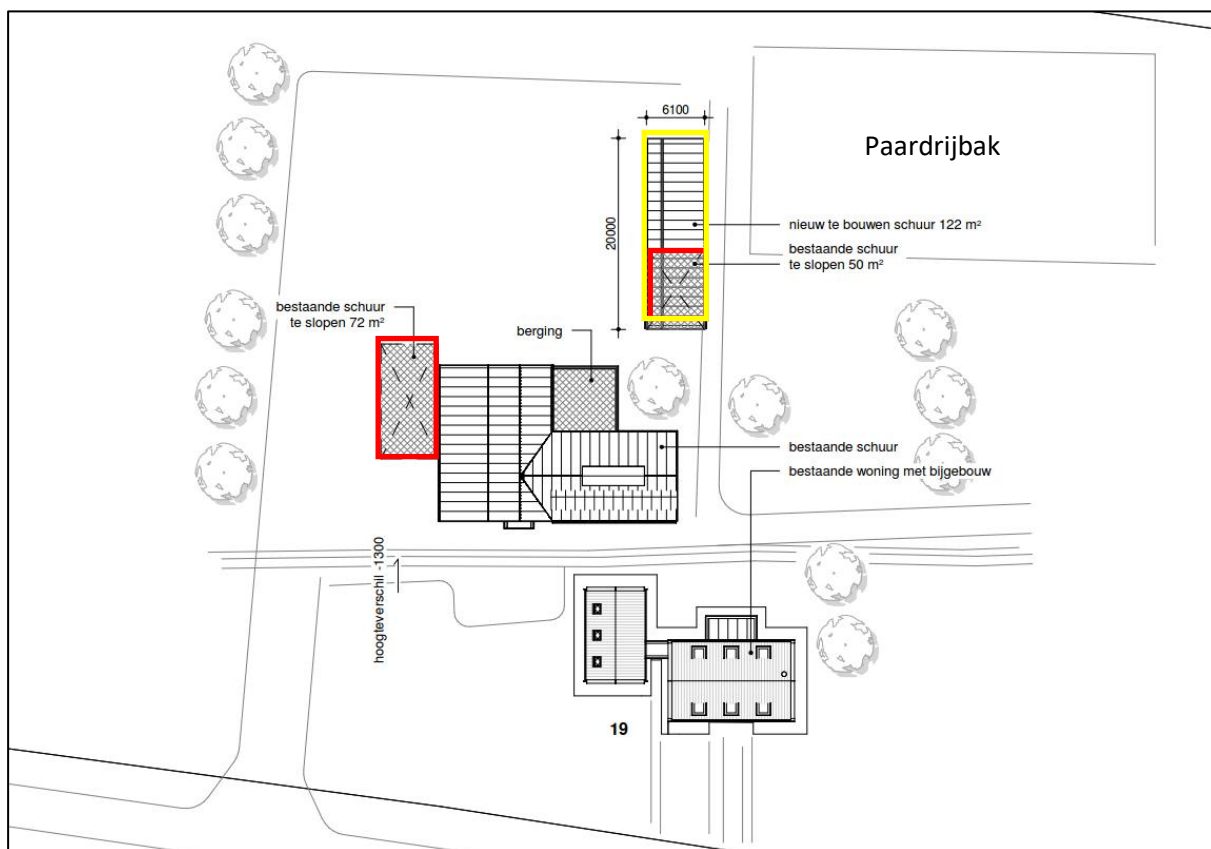
3.2 Toelichting op het plan

Op basis van de in de vorige paragraaf aangegeven uitgangspunten is een inrichtingsplan opgesteld. Samengevat voorziet het plan in het volgende:

1. het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie;
2. het slopen van twee bestaande schuren en hetzelfde oppervlakte van deze twee schuren in één schuur terug bouwen op het erf;
3. het versterken van de landschappelijke kwaliteit door beplanting te realiseren.



Op de volgende afbeelding is de nieuwe inrichting van het erf weergegeven, met daarbinnen rood omkaderd de te slopen opstallen en geel omkaderd de nieuwe plek voor de schuur. Ook is de aanwezige paardrijbak weergegeven.



Voorziene inrichting van het erf. Bron. Sec. Architecten.

Van het bestaande gebruik van het plangebied ten behoeve van een hoveniersbedrijf (met bijbehorende kantoorfunctie) is al vele jaren sprake. Ten aanzien van het hoveniersbedrijf geldt dat het geen bedrijf is waar bezoekers of klanten komen, maar een locatie waar materiaal ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt opgeslagen. Vanaf de locatie wordt de klant bezocht. Binnen het kantoorgedeelte wordt door enkele personeelsleden gewerkt.

Naast de opstallen ten behoeve van het bestaande bedrijf wordt op het erf gewoond in een bestaande woning. Dit blijft zo.

Het erf kent in de bestaande situatie diverse opstallen. De bijgebouwen staan deels in dienst van de woning en deels in dienst van het hoveniersbedrijf. Twee van de bijgebouwen die ten dienste van het hoveniersbedrijf staan zijn klein en daardoor niet functioneel. Deels liggen deze buiten het bouwvlak. Het plan voorziet in de sloop van deze kleinere schuren en het terugbouwen van de te slopen volumes in 1 bijgebouw. Op de voorgaande plattegrond is dat weergegeven. Ook wordt het erf aan de oostzijde iets vergroot. Hiermee wordt het erf functioneler ingericht en kan ook een kwaliteitsslag worden gemaakt.

Naast de sloop en vervangende nieuwbouw van bijgebouwen buiten het bestaande bouwvlak en het toestaan van een hoveniersbedrijf, wordt de bestaande paardrijbak planologisch mogelijk gemaakt.



Deze reeds aanwezige paardrijbak is ruimtelijk en functioneel passend in het landschap/in de omgeving.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Waarde – landschap'. Dat betekent dat het plan moet bijdragen aan (het behoud van) de landschappelijke waarden van de plek en de omgeving. Bij de wijziging van het omgevingsplan moet hier rekening mee worden gehouden.

Ten aanzien van de landschappelijke waarden moet aansluiting worden gevonden bij de volgende de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:

1. de grote mate van openheid en de bijbehorende randen;
2. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van het planologisch gebruik van het erf, het mogelijk maken van een paardrijbak en de sloop en vervangende nieuwbouw van bijgebouwen. Ook wordt het erf iets uitgebreid in oostelijke richting. Met het plan wordt de erfinrichting gewijzigd. Op de volgende afbeelding is de nieuwe erfinrichting weergegeven.



Erfinrichtingsplan. Bron: Outlook Groenprojecten.

Dit inrichtingsplan is als bijlage 1 van deze motivering op groter formaat opgenomen. Op het inrichtingsplan is duidelijk te zien dat onderscheid is tussen de woonfunctie en de bedrijfsmatige functie. Er is sprake van gescheiden entrees en onderscheid in een 'woonerf' en een 'bedrijfs erf'. Het



woonerf wijzigt niet. Het gedeelte waar het hoveniersbedrijf zich bevindt wordt functioneel ingericht. Parkeerplaatsen worden gecentreerd, bebouwing wordt gecentreerd en er worden bunkers gerealiseerd voor de opslag van grond en zand. Delen van het plangebied worden omzoomd met een betonnen L-element waardoor het zicht op het terrein wordt weggenomen. Als onderdeel van het plan wordt zowel aan de oostzijde als aan de westzijde gemengde singelbeplanting aangelegd, met opgaande bomen bij aanplant. Dit zorgt ervoor dat het erf een groene uitstraling heeft.

Het plan heeft geen negatieve impact op de kernwaarden van het Nationale Landschap IJssel delta. De openheid van het landschap wordt niet aangetast (de hoeveelheid bebouwing neemt niet toe maar concentreert zich beter), het zicht op het tegenoverliggende landschap blijft intact, de verkaveling blijft intact, er vindt geen aantasting van het reliëf plaats en de openheid van het rivierenlandschap komt niet in het gedrang. De traditionele scheiding van een voor- en achtererf blijft aanwezig en wordt zelfs versterkt. Door het toevoegen van streekeigen beplanting wordt het plan ruimtelijk versterkt.

3.4 Conclusie

Het plan voorziet in het planologisch toestaan van een hoveniersbedrijf in combinatie met een bestaande woning. Het feitelijk gebruik wordt hiermee mogelijk gemaakt, maar wel op basis van een inrichtingsplan dat bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving van het plangebied. Het plan versterkt de kwaliteiten van de Ijsseldelta en heeft geen negatieve ruimtelijke of milieukunidge invloed op de omgeving. Om die reden is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties.

In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant beleid.



4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante ruimtelijke beleid dat op het plan van toepassing is. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende beleidsmatige uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit TAM-omgevingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Binnen de NOVI zijn 8 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Op basis van een zorgvuldig selectieproces zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen:

- Havengebieden van Rotterdam en Amsterdam.
- Landelijke gebieden De Peel en het Groene Hart.
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking en erfgoed: Groningen en regio Zwolle.
- Grensoverschrijdende gebieden Zuid-Limburg, North Sea Port District.

De regio Zwolle (waaronder ook dit plangebied valt) is aangewezen als NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda. Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de



gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden. Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat het voorliggend plan dusdanig klein van omvang is, dat het op marginale schaal bijdraagt aan het behoud van het economisch groeipotentieel van de regio.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

1. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
2. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

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

Voorliggend plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een bedrijf. Volgens jurisprudentie is er sprake van een stedelijke ontwikkeling als er een bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Daarbij ziet de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State een terrein met een gebouw met een bruto-oppervlakte van meer dan 500 m² in beginsel als een stedelijke ontwikkeling.

De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt na uitvoering van het voorliggende plan minder dan 500 m². Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft niet te worden getoetst aan de 'Ladder'.



4.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met geldend Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel

Op 12 april 2017 heeft Overijssel de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Er is een nieuwe omgevingsvisie in voorbereiding met vier leidende principes. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Voorliggend plangebied ligt achter een dijklichaam en is daardoor beschermd tegen eventueel hoog water. Het plan aan sich heeft geen invloed op de waterhuishouding. Binnen de beschermingszone van de dijk wordt niet gebouwd en er wordt ook geen functie toegestaan waar meerdere mensen langdurig verblijven.

2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief

Het transformeren van het erf door (gedeeltelijke) sloop, nieuwbouw en gewijzigd gebruik (planologisch gezien) is op zichzelf al een duurzame opgave, maar hier wordt voor zover mogelijk ook praktisch invulling aan gegeven door duurzame materialen toe te passen bij de nieuwbouw van de schuur.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.



Toets aan initiatief

Waar mogelijk wordt bij de nieuwbouw van de schuur gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief

Voorliggend plan sluit daar op aan. Een bestaand erf wordt herbestemd naar een toekomstbestendige, duurzame functie. Tevens is de fysieke uitwerking van de plannen duurzaam van aard. Zoals eerder beschreven doet het plan geen afbreuk aan landschappelijke kwaliteiten.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. Het plan voorziet in een duurzame benutting van bestaande bebouwing/een bestaand erf. Hierdoor behoudt de bebouwing toekomstwaarde. Bestaande functionele bebouwing blijft behouden, wat bijdraagt aan de gebruikswaarde en toekomstwaarde. Het plan doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarden.

Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief

Door invulling te geven aan het plan kan een bestaand lokaal bedrijf behouden blijven, inclusief de werknemers van het bedrijf.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Het plangebied wordt benut op basis van een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Onderliggend initiatief doet zich voor in de groene omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

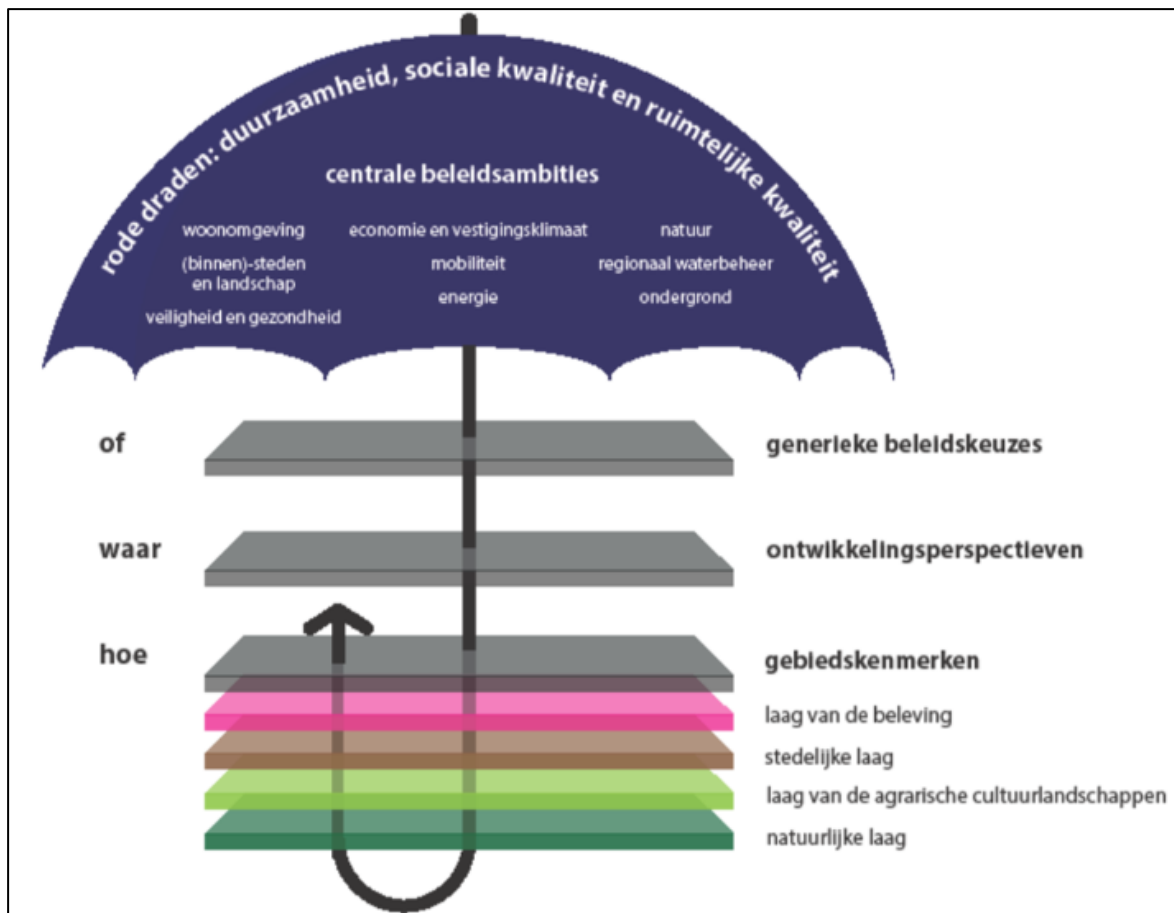
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van voorliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggend plan.



2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt benut voorziet in een toekomstbestendigheid van de bebouwing.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief ligt in het concentratiegebied Zwolle-Kampen en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Over dit plan heeft gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, geen regionale afstemming plaatsgevonden.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.



Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief voorziet niet in de toename van bebouwing maar het benutten van bestaande bebouwing (deels door sloop en vervangende nieuwbouw) en een bestaand erf, waarmee zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte wordt omgegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend plan is het volgende ontwikkelingsperspectief van toepassing.

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Het plangebied ligt in het gebied dat is geduid als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop'. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Voorliggend plan draagt daar aan bij. De hovenier woont in de naastgelegen woning.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor dit initiatief zijn de volgende lagen van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.



Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag in de 'laagveengebied (in cultuur gebracht)'. De ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. Voorliggend plan is dusdanig beperkt van omvang dat het geen invloed op deze ambitie heeft.

2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'het informele trage netwerk' en de 'verspreide bebouwing'. De ambitie ten aanzien van de 'verspreide bebouwing' is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Onderliggend initiatief geeft hier vorm aan middels het realiseren van een woon/werkmilieu.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Het plangebied ligt aan dit netwerk. De Kamperzeedijk wordt gekenmerkt door recreatief medegebruik.

3. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'De laag van de beleving' binnen het IJssellinie inundatieveld. Dit heeft geen invloed op het plan.

4. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen’.

Toets aan het initiatief

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Voorliggend plangebied ligt in gebiedstype ‘laagveenontginningen’. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken.

Het initiatief draagt er aan bij de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken door de situering van de bebouwing af te stemmen op de gebiedskenmerken. De bebouwing is en blijft geconcentreerd op het erf. De karakteristieke scheiding van het voor- en achtererf blijft behouden. Met deze passende invulling van de locatie wordt bijgedragen aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het agrarische cultuurlandschap.

4.3.2 Omgevingsverordening provincie Overijssel

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang, de zogenaamde instructieregels. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied.

Artikel 4.11

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In de Omgevingsverordening is in artikel 4.11 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin is het volgende opgenomen:

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a) *daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;*
- b) *het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;*
en
- c) *in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

Ten aanzien van punt a (de sociaal economische en maatschappelijke redenen) geldt dat de bewoner van de woning binnen het plangebied eigenaar is van het hoveniersbedrijf. Er is dus een economisch belang dat voorliggend plan doorgang vindt.



Ten aanzien van punt b en c gaat het om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting. Verder moet het plan landschappelijk ingepast worden en landschap ontsierende bebouwing verwijderd worden. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan opgesteld te worden als basis voor ruimtelijke inpassing. In voorliggend geval is sprake van een bestaande situatie die niet in overeenstemming is met de planologische situatie. Met dit plan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Deze situatie is vertaald in een erfinrichtingsplan waarin sprake is van een erfconcentratie en van toevoegen van streekeigen beplanting om een goede ruimtelijke inpassing te waarborgen. Dit erfinrichtingsplan is aan de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gekoppeld.

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zijn hiervoor reeds zijn behandeld.

Artikel 4.54

Deze instructieregel heeft betrekking op ontwikkelingen in het Nationaal Landschap IJsseldelta. Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap. Hier is sprake van. In paragraaf 3.3 (in relatie tot het erfinrichtingsplan dat als bijlage 1 van deze motivering is opgenomen) is dit toegelicht.

Artikel 5.9

In artikel 5.9 van de omgevingsverordening is de instructieregel 'waterschapsverordening profielvrije ruimte' opgenomen. Op een klein deel van het plangebied is deze instructieregel van toepassing. De waterschapsverordening wijst voor primaire waterkeringen en regionale waterkeringen het profiel vrije ruimte aan, waarbinnen ontwikkelingen worden tegengegaan die een toekomstige dijkverzwaring in de weg kunnen staan. In voorliggend plan zijn voor deze zone geen (bouw) activiteiten voorzien, waardoor de instructieregel niet tot beperkingen leidt.

4.3.3 Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op provinciaal beleid. Het plan leidt niet tot aantastingen van landschappelijke waarden en heeft geen negatief effect op de waarden van het Nationale Landschap IJsseldelta. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de functies.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 1.0 'Het Kampen van nu'

In de omgevingsvisie staat in een samenhangende visie de huidige strategische hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid, zoals eerder gevat in bestaande beleidskaders of bouwstenen (onder andere structuurvisie, woonvisie, verkeerscirculatieplan etc.). Ook thema's zoals gezondheid en duurzaamheid zijn meegenomen. De omgevingsvisie ligt inhoudelijk grotendeels in het verlengde van de structuurvisie en biedt daarnaast ruimte voor initiatieven 'van buiten', met name als deze bijdragen aan de geformuleerde ambities en opgaven in de visie en verder bouwen aan de geformuleerde kernwaarden in de visie.



Gebiedsprofielen

De fysieke leefomgeving is zeer gevarieerd: stedelijke gebieden, dorpen, landelijk gebied, bedrijventerrein, natuur. De opgaven kunnen in deze gebieden sterk van elkaar verschillen. In de woonwijken zal de woonopgave bijvoorbeeld zwaarder wegen dan in het buitengebied, waar de economische opgave juist weer zwaarder weegt. Ook kunnen in bepaalde gebieden bepaalde kernwaarden zwaarder wegen, zoals de cultuurhistorie in de binnenstad. De gemeente Kampen werkt in de omgevingsvisie met gebiedsprofielen. In elk van de te onderscheiden gebieden hebben de geformuleerde opgaven in de omgevingsvisie een specifieke doorwerking. In de gebiedsprofielen geeft de gemeente aan of bepaalde opgaven specifiek spelen of prioriteit hebben. Ook geeft de gemeente hierin aan of in bepaalde gebieden specifieke aandacht nodig is voor kernwaarden en of er kansen liggen om bepaalde kernwaarden nog verder te versterken.

Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel 'Rivierenlandschap'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Gebiedsprofielen. Bron: Omgevingsvisie Kampen.

In dit gebied staan de belangen van water, waterveiligheid, klimaat en natuur centraal. De grote landschappelijke kwaliteiten van dit gebied dragen uiteraard in belangrijke mate bij aan de woonkwaliteit in onze gemeente. Daarnaast zijn de grote landschappelijke kwaliteiten en kansen voor natuurbeleving ook een belangrijke drager voor de vrijetijdseconomie. Omdat de belangen vanuit natuur en water(veiligheid) hier zwaar wegen, ligt de nadruk met name op extensievere vormen van



recreatie. Het toevoegen van nieuwe functies is alleen mogelijk als de belangen vanuit water en natuur gewaarborgd zijn.

In de volgende tabel is aangegeven welke opgaven en kernwaarden er in het rivierenlandschap gelden. Daaruit volgt dat 'werken aan een sterke economie' een van de opgaven is. Voorliggend plan draagt hier op beperkte schaal aan bij.

OPGAVEN						KERNWAARDEN					
Werken aan leefbare en inclusieve dorpen, wijken en buurten						Kampen en water					
Werken aan klimaatbestendig, energieneutraal en circulair Kampen						Robuust en toegankelijk groen					
Werken aan een sterke economie						Kampense maat en schaal					
Werken aan bereikbaarheid en duurzame mobiliteit						Rijke historie					
Werken aan een gezonde leefomgeving						Hechte en diverse samenleving					
Werken aan een toekomstbestendige en vitale binnenstad						Betrokken ondernemerschap					
Rivierenlandschap											

Werken aan klimaatbestendig, energieneutraal en circulair Kampen is eveneens een belangrijke opgave. Voorliggend plan draagt hier in beperkte mate aan bij, maar doet ook geen afbreuk aan deze opgave.

4.4.2 Conclusie

Voorliggend plan, klein van omvang, is in lijn met gemeentelijk beleid.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit volgt dat het plan, ondanks de beperkte schaal, in lijn is met dit beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau.



5. Fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Enkel aspecten zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze motivering toegevoegd.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

Archeologie

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels, deze zijn opgenomen in artikel 5.130 lid 2 van het Bkl. De instructieregels geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is.



In de instructieregels worden onder meer ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen genoemd. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het TAM-omgevingsplan.

5.2.1 Archeologie

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een hoveniersbedrijf, sloop en vervangende nieuwbouw van bijgebouwen buiten een bouwvlak en het toestaan van een bestaande paardrijbak.

Het plan voorziet niet in bodemingrepen die groter dan 100 m² zijn. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een archeologische bestemming. Om die redenen is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.2.2 Cultuurhistorie

Analyse

Zoals hiervoor aangegeven voorziet het plan in het planologisch mogelijk maken van een hoveniersbedrijf, sloop en vervangende nieuwbouw van bijgebouwen buiten een bouwvlak en het toestaan van een bestaande paardrijbak. Het plangebied ligt in Nationaal Landschap IJsseldelta. Om die reden is bij de inrichting van het erf rekening gehouden met gebiedskenmerken die in het Nationaal Landschap IJsseldelta van toepassing zijn. In paragraaf 3.3 is beschreven op welke wijze hier rekening mee is gehouden en dat met voorliggend plan geen aantasting van de gebiedskenmerken plaatsvindt.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Kader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vindt plaats via twee sporen: de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). 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 of afwijken van het 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 ruimtelijk project 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 project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het project worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet 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. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Gezien de formulering van de 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.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde



soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen. Uit de quickscan komt het volgende naar voren.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van de quickscan volgt dat geen beschermde soorten of gebieden worden aangetast of verstoord en dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. wel wordt een aantal aanbevelingen gedaan:

- Vervolgonderzoek huismus alleen nodig indien werkzaamheden aan dak noordwestelijk deel van de schuren plaatsvinden of binnen broedseizoen of vorstperioden binnen invloedssfeer nesten.
- Geen werkzaamheden binnen invloedssfeer bezette nesten uitvoeren. Bij start in de periode 1 maart - 15 augustus afstemming met broedvogelkundige om te bepalen of werkzaamheden kunnen plaatsvinden.
- Realiseer eerst de nieuwe houtsingel en versterk de te behouden houtsingel alvorens werkzaamheden in groenstroken uit te voeren. Plaats egelhuizen/takkenrillen in de nieuwe groenstrook als soort specifieke maatregel voor egel. Werk buiten kwetsbare perioden van de egel. Terreincheck voorafgaand aan werkzaamheden. Let op: Vanwege de ongunstige staat van instandhouding van egel is een omgevingsvergunning 'flora- en fauna-activiteit' hiervoor noodzakelijk.
- Realiseer eerst de nieuwe houtsingel en versterk de te behouden houtsingel alvorens werkzaamheden in groenstroken uit te voeren. Werk buiten kwetsbare perioden van poelkikker. Terreincheck voorafgaand aan werkzaamheden. Let op: toestemming van bevoegd gezag is hiervoor noodzakelijk.

Stikstof

In het kader van voorliggend plan heeft een stikstofberekening plaatsgevonden om te bepalen of het plan in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Het onderzoek is als bijlage 3 en bijlage 3a van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.4 Bodemkwaliteit

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 opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders 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 in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;



- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kamperzeedijk 19 te Grafhorst. De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek betreft de voorgenomen bestemmingswijzigingen en de recente toepassing van grond. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 opgenomen.

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Kamperzeedijk 19 te Grafhorst is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld.

Ter plaatse van een oude brandplaats (deellocatie C in het onderzoeksrapport) is in de bovengrond een gehalte som PFOS aangetoond van 3,2 µg/kg d.s. Hiermee wordt de generieke toepassingswaarde voor PFOS overschreden. De INEV-waarde wordt niet overschreden. Tevens is een gehalte minerale olie aangetoond dat indicatief voldoet aan de klasse industrie. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te verklaren door het gebruik als brandplaats. Gezien de plaatselijke aard van de brandplaats wordt verdere afperking niet noodzakelijk geacht.

De overige boven- en ondergrond voldoet, indicatief getoetst aan de Rbk (2022), aan de klasse Landbouw/natuur en is met betrekking tot PFAS te beschouwen als zijnde Altijd toepasbaar, met uitzondering van in grondwaterbeschermingsgebieden.

De gemeten concentraties van de onderzochte componenten in het grondwater overschrijden de signaleringsparameters uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot nader onderzoek en leveren geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bodem' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.5 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft, indien van toepassing, geluid door activiteiten (zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Kader

Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen is regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij



het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het gaat om gebouwen met een:

- woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met een bedgebied of;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Analyse

Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt de functie van 'hoveniersbedrijf' naast een woonfunctie mogelijk. De functie 'wonen' dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Het hoveniersbedrijf kan een akoestisch effect op de omgeving hebben. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 van deze motivering opgenomen, de resultaten zijn als volgt.

Conclusie ruimtelijke inpassing

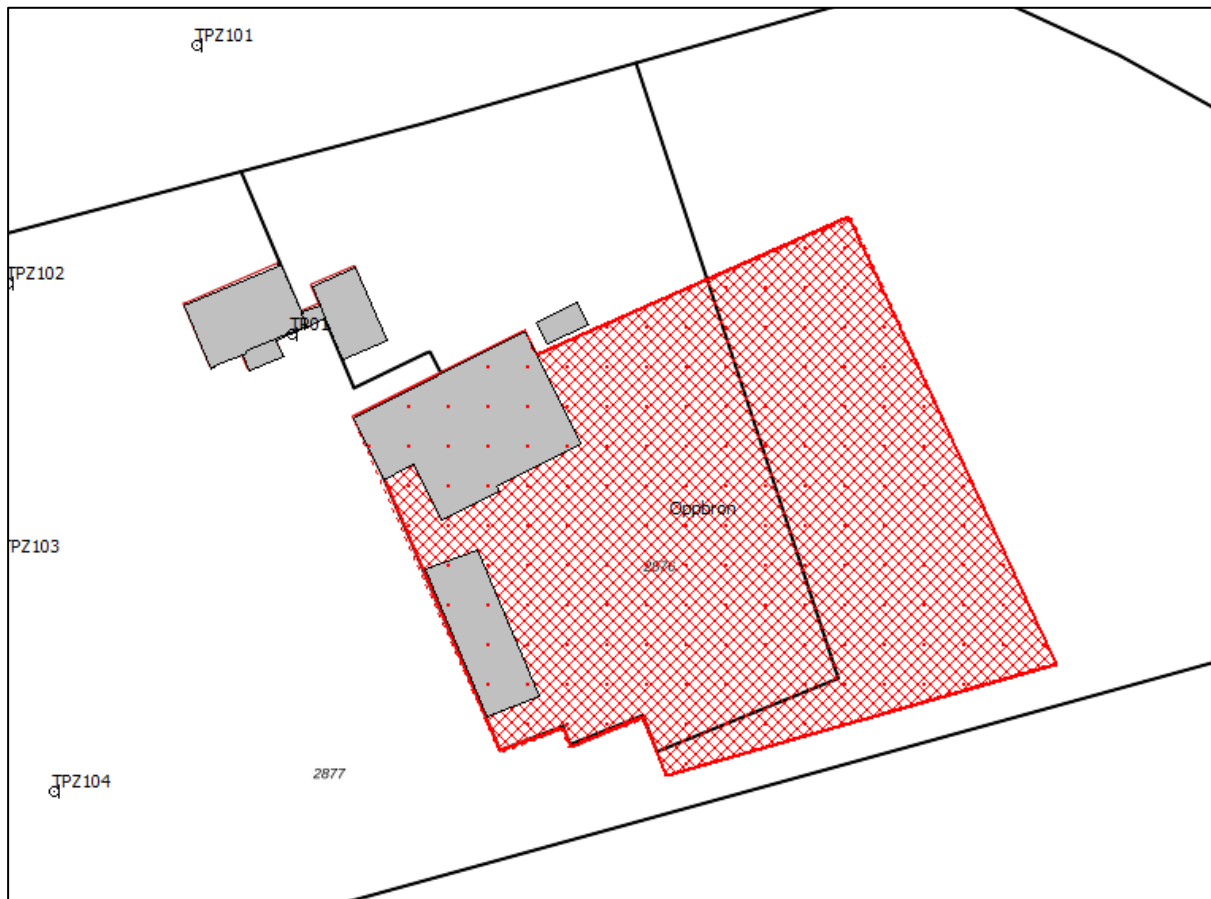
Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de ruimtelijke inpassing van de geprojecteerde bedrijfsbestemming, zonder het treffen van aanvullende voorzieningen niet kan worden voldaan aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de aan de Omgevingswet gelieerde VNG-publicatie 'Milieuzonering Nieuwe Stijl' voor een Geluidruimte zone 2 bedrijfsbestemming.

Planologische inpassing via aanbrengen voorzieningen

Om realisatie van de geprojecteerde bedrijfsbestemming ter plaatse alsnog mogelijk te kunnen maken, is het aanbrengen van afschermende voorzieningen een van de meest voor de hand liggende



oplossingen. Op dit moment is er al sprake van een aanwezige bebouwing tussen het plangebied en de woonbestemming. Daarnaast is er nog een kapschuur in de voorgenomen plannen opgenomen op de westelijke erfgrens van het geprojecteerde plangebied. Beide gebouwen kunnen als afschermende voorziening richting de in de directe nabijheid gelegen woonbestemming worden aangemerkt. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Afschermende werking bebouwing.

Optredende geluidbelastingen met voorzieningen

Wanneer een kavelbron met een geluidbelasting van 58 dB(A) per vierkante meter wordt ingevoerd (Geluidruimte zone 2 bedrijfsbestemming) en rekening wordt gehouden met de afschermende werking van de binnen het plangebied geprojecteerde bebouwingen, is ter plaatse van de binnen het geluidaandachtsgebied aanwezige woonfunctie, sprake van een optredende geluidbelasting van maximaal 41 dB(A). In het voorgaande contourenoverzicht zijn de optredende geluidbelastingen weergegeven wanneer rekening wordt gehouden met afschermingen en reflecties.

Ter plaatse van de woonbestemming Kamperzeedijk 19 te Grafhorst is bij de realisatie van een hoveniersbedrijf (bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m²), wanneer hierbij rekening wordt gehouden met de aanwezige afschermende bebouwing, geen sprake meer van een overschrijding van de gestelde normwaarde van 45 dB(A). Om die reden is deze afschermende bebouwing geborgd in het omgevingsplan. Daarbij wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing aan de Kamperzeedijk 19 intact te laten.



Conclusie

Wanneer een kavelbron met een geluidbelasting van maximaal 58 dB(A) per vierkante meter wordt vastgesteld in het Omgevingsplan [Geluidruimte zone 2 bedrijfsbestemming] en er rekening wordt gehouden met de afschermende werking van de binnen het plangebied geprojecteerde bebouwingen, is er ter plaatse van de al aanwezige voor geluidgevoelige bestemming in de directe omgeving van de geprojecteerde bedrijfsbestemming, sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving aanwezig.

Omdat hier in de regels van het TAM-omgevingsplan rekening mee is gehouden, is vanuit het aspect 'Akoestiek' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.6 Water en watersystemen

Kader

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren, schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder



vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken.

Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening heeft de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Analyse

In het kader van voorliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Deze is als bijlage 6 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een waterbelang. Om die reden heeft het waterschap advies uitgebracht en is deze waterparagraaf opgesteld.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.



Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. De met dit plan planologisch vast te leggen functie is reeds aanwezig. Het plan voorziet in het wonen in een bestaande woning en bedrijfsactiviteiten in de vorm van een hoveniersbedrijf. Ter plaatse van het hoveniersbedrijf zijn gedurende de dag enkele mensen aanwezig. Die verblijven kort op het terrein of in een van de bijgebouwen waar zich een kantoor bevindt. In geval van een overstroming kunnen de aanwezige mensen zich snel in veiligheid brengen door het plangebied te verlaten via de bestaande wegenstructuur of door naar hogere verdiepingen van de bestaande bebouwing te gaan.

Verhard oppervlak

In het plan bevindt zich een grote ($>500 \text{ m}^2$) hoeveelheid verharding. Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. De situatie is al jaren zo. Er hebben zich geen problemen ten aanzien van de afvoer of opvang van hemelwater voorgedaan. Dit komt doordat de afwatering van het terrein naar de zuid- en oostzijde plaatsvindt en daardoor goed kan infiltreren. Deze situatie wijzigt niet. Tijdens een locatiebezoek van het Waterschap is de conclusie getrokken dat er geen maatregelen nodig zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Water' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de maximale afstand die we gebruiken als richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het planologisch borgen van een hoveniersbedrijf naast een bestaande woning. Wonen is een milieugevoelige functie, een hoveniersbedrijf kan milieukundige invloed hebben op de omgeving.

Het hoveniersbedrijf heeft een oppervlakte van $>500 \text{ m}^2$. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG is sprake van een richtafstand van 50 meter voor geluid. Dat betekent dat



de naastgelegen woning binnen deze contour valt. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat met het nemen van geluidwerende maatregelen (die in de regels van dit TAM-omgevingsplan zijn vastgelegd) geen sprake is van een nadelig akoestisch effect.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere milieugevoelige functies die hinder kunnen ondervinden van het hoveniersbedrijf.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gewaarborgd wordt. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Er zijn diverse maatregelen mogelijk. Een ervan is het aanwijzen van een voorschriftengebied bij zeer kwetsbare gebouwen. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).



- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied behoudens de mogelijkheid van overstromingen, geen risico's aanwezig zijn. het overstromingsrisico is in paragraaf 5.6 uiteen gezet. Hieruit blijkt dat het risico beperkt is en dat aanwezigen binnen het plangebied zich binnen afzienbare tijd in veiligheid kunnen brengen bij een eventuele overstroming.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Omgevingskwaliteit' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.9 Verkeer en parkeren

Kader

Ter plaatse van het plangebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' van toepassing. Via dit paraplubestemmingsplan is gemeente breed het beleid met betrekking tot parkeernormen geregeld. Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het laten doorwerken van de actuele gemeentelijke parkeernormen in het omgevingsplan. Uitgangspunt van het beleid is dat parkeren bij iedere ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt.

De gemeente Kampen verwijst in haar parapluplan naar de meest actuele 'Nota parkeernormen gemeente Kampen'. Daarin wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van de CROW.

Analyse

Parkeren

Ter plaatse van het plangebied is een bestaande woning aanwezig. Deze woning is planologisch reeds toegestaan en beschikt over 2,4 parkeerplaatsen die bij een vrijstaande koopwoning in niet stedelijk gebied (buitengebied) van Kampen gerealiseerd moeten worden.

Ten aanzien van de parkeeropgave van het hoveniersbedrijf geldt het volgende. In de kencijfers van de CROW is niet expliciet de parkeernorm voor een hoveniersbedrijf opgenomen. Wel zijn kencijfers voor een tuincentrum en een groencentrum opgenomen. Dit zijn echter functies die een groter publiek aantrekken en een detailhandelsfunctie hebben. Daar is in voorliggend geval geen sprake van. Het hoveniersbedrijf ontvang vrijwel geen klanten. Alleen het kantoor wordt bezocht.

Omdat het hoveniersbedrijf al vele jaren op de locatie is gevestigd, kan op basis van ervaringscijfers worden beoordeeld hoeveel parkeervraag er is. Uit ervaring blijkt dat er maximaal zes parkeerplaatsen tegelijk nodig zijn. In het inrichtingsplan, dat aan dit TAM-omgevingsplan is gekoppeld (bijlage 1), zijn 8 parkeerplaatsen opgenomen. Dat betekent dat altijd ruimschoots aan de parkeervraag kan worden voldaan.



Verkeer

Het plangebied ligt aan de Kamperzeedijk. De Kamperzeedijk bestaat uit een hoofdweg en een parallelweg. De woning en het bedrijf worden ontsloten op de parallelweg. Dit is al vele jaren het geval. Dit leidt niet tot verkeerskundige problemen. Om die redenen kan redelijkerwijs worden aangenomen dat dit ook met het vaststellen van voorliggend plan niet het geval zal zijn. het feitelijk gebruik verandert namelijk niet.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.10 Conclusie

De diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. Op basis van het wettelijk beoordelingskader en de uitgevoerde onderzoeken is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



6. Besluit Milieueffectrapportage

6.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. In dergelijke gevallen moet worden aangetoond dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

6.2 Beoordelingskader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan (inclusief BOPA) en voorkeursbeslissing.

Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets vindt plaats aan de hand van de criteria van bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

6.3 Procedure

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. de initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. de initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).



Wanneer ingevolge de Wet natuurbescherming voor een (bestemmings)plan een passende beoordeling moet worden gemaakt, moet op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ook een milieueffectrapport worden opgesteld.

6.4 Aanmeldnotitie

De motivering van dit TAM-omgevingsplan kan worden gezien als de aanmeldnotitie. In de motivering (met name in hoofdstuk 5) zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan betreft de herbestemming van locatie naar een hoveniersbedrijf. Gelet hierop moet deze ontwikkeling aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarden zoals opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject worden niet overschreden.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht.

6.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Om die reden is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.



7. Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Het grootste deel van het plan bestaat uit het planologisch borgen van de bestaande situatie. Omwonenden zijn aan deze situatie gewend. Er is geen sprake van grootschalige fysieke wijzigingen die van invloed zijn op de omgeving. Desondanks zijn omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen. De plannen zijn goed ontvangen.

7.2.2 Overleg instanties

Het TAM-omgevingsplan wordt in het kader van het overleg toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 16 juli 2025 tot en met 27 augustus 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een particuliere initiatiefnemer. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer.



8. Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de functies aan locaties.

De regels van het TAM-omgevingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels.

8.2 Opzet regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. In verband met de publicatievereisten van een TAM-omgevingsplan wordt er op de verbeelding nog gewerkt met ‘bestemmingen’ in plaats van ‘functies’.

8.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen, deze regels gelden voor het gehele plangebied en bestaan uit:

- artikel 1 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- artikel 2 Toepassing begripsbepalingen: In dit artikel is opgenomen dat de begripsbepalingen uit de wet van toepassing zijn op dit omgevingsplan.
- artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor zover niet zijn vastgelegd in de wet en specifiek van toepassing zijn op dit omgevingsplan, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 4 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



- artikel 5 Algemeen gebruiksverbod. In dit artikel is geregeld dat gronden niet in strijd met het omgevingsplan gebruikt mogen worden.

8.2.2 Functieregels

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. In paragraaf 8.3 van de toelichting worden de verschillende bestemmingen nader toegelicht.

8.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 10 Algemene bouwregels
- Artikel 11 Algemene gebruiksregels
- Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

8.2.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsregels. In Artikel 13 Overgangsrecht is het overangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

8.3 Nadere toelichting op de functies

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het omgevingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied. Het omgevingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing.

Artikel 6. Agrarisch

Deze gronden mogen worden gebruikt voor agrarische activiteiten.

Artikel 7. Bedrijf (aanduiding hovenier)

Deze gronden mogen worden gebruikt in de vorm van een hoveniersbedrijf.

Artikel 8. Tuin

Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin, behorende bij de woning.

Artikel 9. Wonen – 2

Op basis van deze functie is het toegestaan een woning te realiseren waarin gewoond mag worden.



Vrijwaringszone - dijk

Een beperkt deel van het plangebied kent de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. De zone 'vrijwaringszone - dijk' betreft zowel de binnenbeschermingszone als de buitenbeschermingszone. Binnen de binnenbeschermingszone (strook van 20 meter) mag volgens de Keur niet worden gebouwd. De bredere buitenbeschermingszone, heeft een meer informatieve betekenis. De waterschapskeur verbiedt hier zware ingrepen, zoals grote ontgravingen en het tot ontploffing brengen van explosieven.



Bijlagen

Bijlage 1. Erfinrichtingsplan

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3. AERIUS-berekening

Bijlage 3a. Resultaten AERIUS-berekening

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek

Bijlage 6. Digitale watertoets

