

## Ruimtelijke motivering Beerze, Beerzerweg 26

Status: Vastgesteld

Maart 2026

## TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Beerzerweg 26, Beerze

|              |                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------|
| Plannaam:    | TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, Beerzerweg 26, Beerze       |
| IMRO-nummer: | NL.IMRO.0175.2024TAMOP0004-VG01                              |
| Plantype:    | Ruimtelijke motivering ten behoeve van een TAM-omgevingsplan |
| Status:      | Vastgesteld                                                  |
| Datum:       | Maart 2026                                                   |



## Inhoudsopgave

|                     |                                                        |           |
|---------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>  | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 1.1                 | AANLEIDING.....                                        | 4         |
| 1.2                 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 4         |
| 1.3                 | HET OMGEVINGSPLAN .....                                | 5         |
| 1.4                 | LEESWIJZER .....                                       | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>  | <b>BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....</b>              | <b>7</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>  | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1                 | HET VOORNEMEN .....                                    | 9         |
| 3.2                 | INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE .....                | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>  | <b>LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN</b>   | <b>12</b> |
| 4.1                 | ALGEMEEN.....                                          | 12        |
| 4.2                 | LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING .....              | 12        |
| 4.3                 | LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN ..... | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>  | <b>BELEIDSKADERS .....</b>                             | <b>14</b> |
| 5.1                 | RIJKSBELEID .....                                      | 14        |
| 5.2                 | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 16        |
| 5.3                 | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 20        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>  | <b>OMGEVINGSVEILIGHEID .....</b>                       | <b>25</b> |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>  | <b>BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN .....</b>           | <b>27</b> |
| 7.1                 | VIGEREND BELEID .....                                  | 27        |
| 7.2                 | WATERASPECTEN .....                                    | 28        |
| 7.3                 | WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED .....  | 28        |
| 7.4                 | CONCLUSIE.....                                         | 28        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>  | <b>BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....</b>       | <b>29</b> |
| 8.1                 | GELUID DOOR ACTIVITEITEN .....                         | 29        |
| 8.2                 | BODEMKWALITEIT .....                                   | 30        |
| 8.3                 | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 31        |
| 8.4                 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                      | 33        |
| 8.5                 | GEUR .....                                             | 33        |
| 8.6                 | TRILLINGSHINDER .....                                  | 35        |
| 8.7                 | GEZONDHEID .....                                       | 36        |
| 8.8                 | DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....                  | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>  | <b>BESCHERMING VAN DE NATUUR .....</b>                 | <b>39</b> |
| 9.1                 | GEBIEDSBESCHERMING .....                               | 39        |
| 9.2                 | SOORTENBESCHERMING .....                               | 40        |
| 9.3                 | CONCLUSIE.....                                         | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 10</b> | <b>ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....</b>            | <b>42</b> |
| 10.1                | WETTELIJK KADER .....                                  | 42        |
| 10.2                | ARCHEOLOGIE .....                                      | 42        |
| 10.3                | CULTUURHISTORIE .....                                  | 42        |
| 10.4                | BESCHERMING VAN HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP .....  | 43        |
| 10.5                | CONCLUSIE.....                                         | 43        |
| <b>HOOFDSTUK 11</b> | <b>M.E.R. - BEOORDELING.....</b>                       | <b>44</b> |
| 11.1                | ALGEMEEN.....                                          | 44        |
| 11.2                | SITUATIE PLANGEBIED .....                              | 44        |



|                                                            |                                    |           |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| 11.3                                                       | CONCLUSIE.....                     | 44        |
| <b>HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>      |                                    | <b>45</b> |
| 12.1                                                       | ALGEMEEN.....                      | 45        |
| 12.2                                                       | KOSTENVERHAAL .....                | 45        |
| 12.3                                                       | SITUATIE PLANGEBIED .....          | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b> |                                    | <b>46</b> |
| 13.1                                                       | PARTICIPATIE .....                 | 46        |
| 13.2                                                       | AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS .....   | 46        |
| 13.3                                                       | ZIENSWIJZEN .....                  | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING .....</b>        |                                    | <b>47</b> |
| 14.1                                                       | INLEIDING.....                     | 47        |
| 14.2                                                       | OPZET VAN DE REGELS .....          | 47        |
| 14.3                                                       | VERANTWOORDING VAN DE REGELS ..... | 49        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING .....</b>        |                                    | <b>50</b> |
| BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....                  |                                    | 51        |
| BIJLAGE 2 WATERADVIES RESULTAAT .....                      |                                    | 52        |
| BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....     |                                    | 53        |
| BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                  |                                    | 54        |
| BIJLAGE 5 AERIUS-BEREKENING .....                          |                                    | 55        |
| BIJLAGE 6 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....                    |                                    | 56        |
| BIJLAGE 7 QUICKSCAN MONUMENTALE WAARDEN .....              |                                    | 57        |
| BIJLAGE 8 PARTICIPATIEVERSLAG.....                         |                                    | 58        |
| BIJLAGE 9 NOTITIE ZIENSWIJZEN.....                         |                                    | 59        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het agrarische perceel aan de Beerzerweg 26 in Beerze in de gemeente Ommen (hierna: plangebied). Ter plaatse van dit perceel staan een (bedrijfs)woning, een voormalige boerderij en enkele schuren die als karakteristiek worden aangemerkt. Het gaat om een kapschuur, een schapenschuur, een stenen schuur en een nieuwe houten schuur. Van een actief agrarisch bedrijf is geen sprake meer.

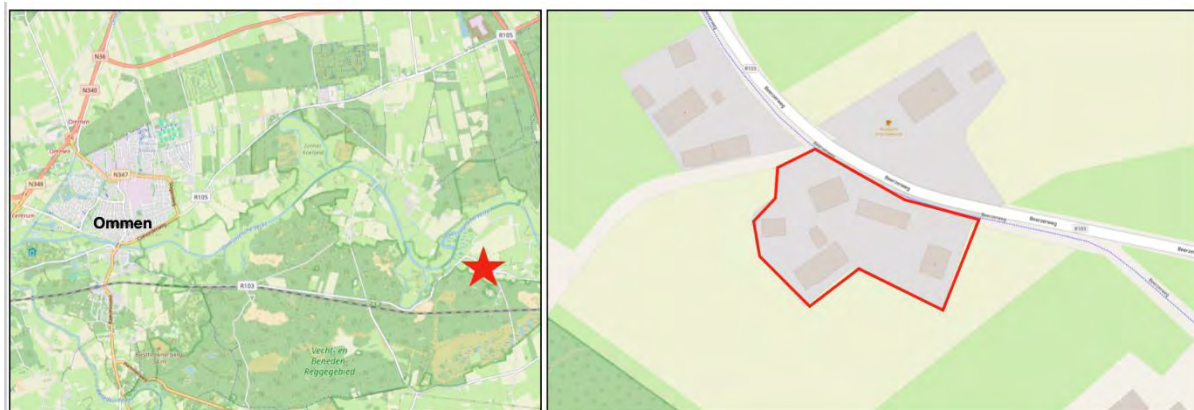
Eén van de gebouwen op het erf betreft de voormalige boerderij, die werd gebruikt als vakantiewoning. Echter staat deze boerderij al een jaar leeg, waarmee deze begint te vervallen. Initiatiefnemer is voornemens de functie van het gehele erf te herzien naar een woonfunctie en aan de voormalige boerderij een reguliere woonfunctie te geven. Ter compensatie van dit woonrecht worden verschillende maatregelen in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) gedaan op en rondom het erf.

Met voorgenomen ontwikkeling kan ter plaatse van het plangebied het erf toekomstbestendig herstellen, zodat de cultuurhistorische kenmerken en karakteristieke (monumentale) gebouwen behouden blijven.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Beerze in het buitengebied van de gemeente Ommen. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met verspreid liggende (karakteristieke) woningen. Ten zuiden ligt het Natura 2000 gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Het staat kadastraal bekend als Ambt-Ommen, E, nummers 3786, 3888 en 3889. In onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving opgenomen. Het plangebied is hiermee met respectievelijk een rode ster en rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Locatie plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (bron: plattekaart.nl)

### 1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Ommen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

| Naam                           | Vastgesteld / in werking |
|--------------------------------|--------------------------|
| Omgevingsplan gemeente Ommen   | 15 maart 2024            |
| Parapluplan kleine windmolens  | 29 september 2022        |
| Facetherziening parkeren Ommen | 19 juli 2018             |
| Bestemmingsplan Kleine kernen  | 27 juni 2013             |

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Kleine kernen' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. De plannen 'Parapluplan kleine windmolens' en 'Facetherziening parkeren Ommen' zijn minder van belang, maar hier wordt wel rekening mee gehouden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de paarse contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding Beerzerweg 26 (bron: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart))

Op basis van dit (tijdelijke) omgevingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht/Historische buitenplaats', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch erf, functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en tot slot een maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein 35%'.

### *Agrarisch met waarden*

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor grondgebonden veehouderij. Er mag één bedrijfswoning aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch erf'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch erf'. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 35%.

### *Waarde – Archeologische verwachting*

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Uit dit onderzoek moet blijken dat er geen archeologische waarden worden of kunnen worden geschaad.

### *Waarde – Beschermd dorpsgezicht/Historische buitenplaats*

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht / Historische buitenplaats' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen. Bij de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelden nadere eisen voor de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. De aanduiding is aanwezig bij de bestaande boerderij.

### 1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

Het regulier bewonen van het erf is strijdig, aangezien er enkel gewoond mag worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Daarnaast is het bewonen van het bijgebouw strijdig, aangezien maximaal één woning is toegestaan. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient het planologisch te worden herzien.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.



## HOOFDSTUK 2      BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buurtschap Beerze in de gemeente Ommen. De kern van het buurtschap is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de omgeving zijn meerdere woonpercelen aanwezig in een kleinschalig agrarisch landschap. Ten zuiden van Beerze ligt een natuurgebied. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan dit natuurgebied. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Beerzerweg. Ten westen ligt een ander woonperceel. En de overige zijde liggen agrarische gronden. In onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven, waarbij het plangebied met rood is aangegeven.



*Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving Beerzerweg 26 (bron: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart))*

Het plangebied bestaat uit een woning en 6 bijgebouwen. Dit zijn een karakteristieke schapenschuur/machineberging, veeschuur, bakhuis, stenen schuur, een nieuwe houten schuur en een voormalige boerderij dat werd gebruikt als vakantiewoning. In de volgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en een straatbeeld opgenomen van het plangebied. Hierop zijn de schuren aangeduid met een nummer.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied Beerzerweg 26 (bron: Cyclomedia, maart 2024)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf Beerzerweg 26 (bron: Google streetview, maart 2023 )

De woning (1) is in de jaren '90 gerealiseerd ter vervanging van de oorspronkelijke boerderij. Deze wordt aan de noordzijde ontsloten op de Beerzerweg. De voormalige boerderij (3) werd gebruikt als vakantiewoning. Deze boerderij is karakteristiek. De machineberging en schapenschuur (2) en bakhuisje (4) zijn ook karakteristiek en dienen behouden te blijven. Deze liggen ook aan de Beerzerweg. De oude veeschuur (6) kent een lage karakteristieke waarde en zal ook worden gesloopt. De stenen schuur (5) kent ook een karakteristieke waarde en blijft ook behouden. Achter de stenen schuur is recentelijk een houten schuur (7) gerealiseerd.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat enerzijds uit het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie. Daarnaast krijgt de voormalige boerderij (vakantiewoning) een reguliere woonfunctie, waarmee er een woning wordt toegevoegd. De boerderij heeft een hoge karakteristieke waarde. Door de woonfunctie kan de boerderij behouden blijven en waar nodig worden hersteld. Aanpassingen aan de boerderij zullen in nauwe samenspraak met het Oversticht en de gemeente gedaan worden.

Het gehele voormalige agrarische perceel zal een woonfunctie krijgen. Het toevoegen van de woonfunctie in de voormalige boerderij kan gedaan worden middels een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In paragraaf 5.2.4.1 wordt nader ingegaan op de KGO. Er worden investeringen gedaan op het perceel, zodat deze passend is in de omgeving. Zo worden de boerderij, machineberging/schapenschuur en het bakhuisje opgeknapt. Een oudere veeschuur kent geen karakteristieke waarde en zal worden gesloopt. Vervolgens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze motivering gevoegd. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de beoogde erfinrichting opgenomen.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan Beerzerweg 26 (bron: Erfontwikkelaar)

De voormalige boerderij (vakantiewoning) (1) wordt in samenspraak met het Oversticht en gemeente verbouwd tot reguliere woning. Langs de boerderij zal een rij bodembedekkers (8) komen. Ten noorden van de boerderij, grenzend aan de Beerzerweg zullen zomereiken (9) geplant worden. De verharding tussen de boerderij en Beerzerweg zal ingetogen worden, bestaande uit halfverharding of gras (18).

Ter plaatse van te slopen schuur wordt een boomgaard met hoogstamfruitbomen (4) gemaakt. Ten zuiden daarvan is plek voor een groentetuin (5) en fruitstruiken (6). Ten noorden van de boomgaard zal bloemenrijk gras (7) gezaaid worden. De randen van het erf worden opgehouden (21). Tussen het perceel en het natuurgebied ten zuiden ligt een grasland (circa 0,5 ha). Deze zal in samenspraak

met Landschap Overijssel (eigenaar natuurgebied) gebruikt worden als oude akker voor de teelt van bijvoorbeeld granen, vlas of boekweit.

De karakteristieke schuur (2) en het bakhuisje (3) zullen behouden blijven en worden opgeknapt. De waardevolle kenmerken blijven daarbij behouden. Ten noorden van karakteristieke schuur (2) zal een Hollandse linde (19) geplant worden en de verharding zal plaatsmaken voor gras met een karrespoor (20). Ten oosten van het bakhuisje zal een vogelbosje (10) komen dat als afscheiding zal dienen tussen het perceel van de boerderij en de bestaande woning. Hier zal ook een walnoot (11) geplant worden.

De beuken (12) en lindes (16) en beukenhaag (17) rondom de bestaande woning blijven behouden. De woning (13) zal enkel een woonfunctie krijgen. De bijbehorende schuren (14) zal dat ook krijgen. De groentetuin (15) ten zuiden van de schuur (14) blijft hetzelfde.

## 3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

### 3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

### 3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Ommen heeft een parkeernormennota (juni 2018). Hierin wordt verwezen naar de meest recente versie van het CROW. De uitgangspunten uit deze nota zullen hierbij worden gehanteerd.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Voor de functie wonen wordt de minimale CROW gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk gebied;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeernorm: 1,7 parkeerplaats per woning (koop, huis, vrijstaand);
- Verkeersgeneratie: (gemiddeld) 8,2 verkeersbewegingen per woning (koop, huis, vrijstaand).

#### Parkeerbehoefte

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied zijn afgerond 2 parkeerplaatsen per woning nodig. Voor de bestaande woning zal op eigen erf geparkeerd worden. Dit is in de huidige situatie ook al het geval. Voor de woning in de boerderij is het erf ook van voldoende grootte om te voldoen aan de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1) is te zien dat er bij de boerderij en bij de naastgelegen schuur ruimte is voor het parkeren op eigen terrein.

Er zal worden voldaan aan de parkeerbehoefte.



### Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor de bestaande woning geldt dat het verkeersgeneratie van afgerond 9 verkeersbewegingen. Deze verkeersgeneratie bestaat in de huidige situatie ook al en zal niet veranderen. De bestaande inritten zullen behouden blijven. De boerderij werd gebruikt als vakantiewoning. In de toekomstige situatie geldt voor de boerderij ook een verkeersgeneratie van afgerond 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Beerzerweg kan dit aantal bewegingen veilig verwerken.

De verkeersgeneratie zal naar verwachting geen belemmering opleveren.

### 3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen bestaat uit het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. En het toevoegen van een woning in een bestaand karakteristiek gebouw. Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd of wegen aangelegd. Er is voldoende ruimte voor parkeren en de verkeersgeneratie zal niet veel meer zijn dan in de huidige situatie. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

### 4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

### 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).



#### 4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voornemen bestaat uit het omzetten van de (voormalige) agrarische functie naar een woonfunctie. Hierbij krijgt de voormalige boerderij (vakantiewoning) een woonfunctie. Ter compensatie worden de karakteristieke bebouwing binnen het perceel opgeknapt en daarmee behouden. Het gehele perceel wordt landschappelijke ingepast. De bestaande woning krijgt ook een woonfunctie.

Uit de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt er één nieuwe woning toegevoegd. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

### 4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

#### 4.3.1 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt in de kern Beerze dat is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. De boerderij is aangeduid als karakteristiek, evenals de bijbehorende schuren. Bij de restauratie en renovatie van de gebouwen wordt rekening gehouden met de monumentale waarden. Dit zal in overleg gebeuren met de gemeente en het Oversticht. In paragraaf 10.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

#### 4.3.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied ligt in het 'Oude Hoevenlandschap'. In paragraaf 5.3.3 wordt nader ingaan op de het landschapsontwikkelplan en de waarden die het gebied heeft. Om het planologisch mogelijk te maken dat het perceel een woonfunctie en er een woning in de boerderij mogelijk wordt gemaakt, dient het geheel landschappelijk worden ingepast. Bij deze inpassing worden de landschappelijke waarden versterkt. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. In het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor worden (extra) landschapsmaatregelen genomen om het erf landschappelijk in te passen volgens de landschappelijke waarden. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is hier nader op ingegaan. In paragraaf 5.2.4.1 wordt nader ingegaan op het KGO.

#### 4.3.3 Toetsing van het voornemen aan de landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Voor het voornemen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In bijlage 1 is deze opgenomen. Met het inrichten van het erf is rekening gehouden met de landschappelijke waarden. Door de KGO krijgt het perceel zelfs een extra impuls. Omdat het in het beschermd dorpsgebied ligt is ook hier rekening mee gehouden. Zo worden de karakteristieke gebouwen opgeknapt en in gebruik genomen als woonfunctie. Hiermee blijven deze gebouwen behouden in hun karakteristieke vorm.

## HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 5.1 Rijksbeleid

#### 5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 5.1.1.2 Vier prioriteiten

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

##### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

##### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

##### 3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

##### 4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.



### 5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### 5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

### 5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleine lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen. Er is daarmee geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

## 5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

### 5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

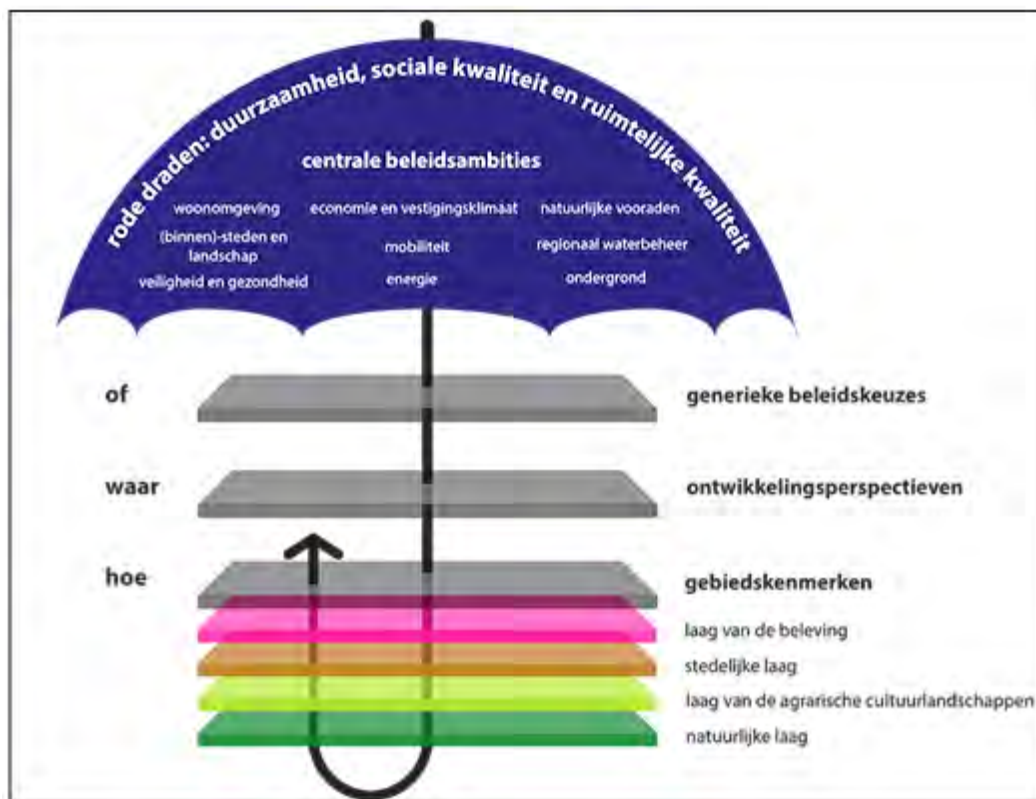
De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken. De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

### 5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

### 5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### *Of- generieke beleidskeuzes*

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening.

### *Waar- ontwikkelingsperspectieven*

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

### *Hoe- gebiedskenmerken*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn.

## 5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld:

### *5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

Door de ontwikkeling wordt een voormalige agrarische perceel omgezet naar een woonperceel voor twee woningen. De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in de voormalige boerderij, waardoor er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt. Ter compensatie van de nieuwe woning wordt een schuur gesloopt en het perceel landschappelijk ingepast en versterkt. Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag in de groene omgeving.

- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)):

In deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan het Of-, Waar- en Hoe-benadering. Ook voldoet het aan het Uitvoeringsmodel. Het erf zal landschappelijk worden ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken. Ook geeft het een kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving (KGO) (buitengebied) van de gemeente Ommen.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Voor de ontwikkeling komt dat op het volgende neer:



#### *Gebiedseigen ontwikkeling:*

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan bedrijven en wonen (mixlandschap). In dit geval gaat het om een functiewijziging die geen invloed heeft op het oppervlakte bebouwing. Daarnaast is Beerze hoofdzakelijk een woongebied. Rekening houdend met de aard, omvang en locatie van de ontwikkelingen wordt uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als een gebiedseigen.

#### *Schaal en impact op de omgeving*

De activiteiten zullen plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Aangezien het hier om een voormalig agrarisch erf gaat wordt geborgd dat de bebouwing niet meer toe zal nemen. Mede door het feit dat de woonfunctie in een bestaande boerderij komt is de impact op de omgeving beperkt. Het opknappen van de karakteristieke gebouwen zorgt voor een positieve impact op de uitstraling van het erf en de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Eigen belang en maatschappelijk belang*

Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap. Karakteristieke bebouwing wordt opgeknapt waarmee het ook voor de toekomst behouden blijft. Dit heeft zowel een eigen belang als een maatschappelijk belang.

#### *Tegenprestatie*

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsimpuls en extra kwaliteitsimpuls zijn nader beschreven in het ruimtelijk kwaliteitsplan, dat in Bijlage 1 te vinden is.

Per saldo zullen er compensatiemaatregelen moeten plaatsvinden. De basis maatregelen bestaan uit het aanplanten van solitaire bomen, hoogstam fruitbomen en een vogelbosje op het erf. De randen van het erf (richting de landbouwgrond) worden opengehouden.

De extra impuls, in het kader van het KGO, bestaan uit het opknappen van de karakteristieke boerderij en bijbehorende schuren. De voormalige veeschuur zal worden gesloopt. Tot slot zal het bouwland (0,5 ha), dat tussen het plangebied en het natuurgebied ligt worden omgezet. De intensieve teelt zal plaatsmaken voor een extensieve teelt. Dit zal in overleg met Landschap Overijssel gebeuren.

#### *- Artikel 4.12 (cultureel erfgoed)*

Het plangebied ligt in de kern Beerze dat is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. Met het voornemen blijven de karakteristieke gebouwen behouden. Deze worden zelfs opgeknapt. Dit zal in samenspraak gebeuren met de gemeente en het Oversticht. Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens de landschappelijke kenmerken van het gebied (bijlage 1). De cultuurhistorische waarden blijven daarmee behouden. In paragraaf 10.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

#### *- artikel 4.14 (woonafspraken)*

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een bestaande voormalige boerderij. Deze boerderij werd als vakantiewoning gebruikt, maar staat al een jaar leeg. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en is bedoeld voor de lokale behoefte. Hiermee voldoet het aan het beleid van de provincie.

#### *5.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Ontwikkelingsperspectieven in de Groene Omgeving:

1. de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)
2. agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap
3. wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Ontwikkelingsperspectieven in de Stedelijke Omgeving:

4. stedelijke netwerken als motor
5. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
6. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

De locatie ligt in het ontwikkelingsperspectief: '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 de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

*Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief*

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de harmonie van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant agrarische functies en hernieuwbare energie en aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens het behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het voormalige agrarische erf wordt omgezet naar een woonperceel. Er is sprake van een beschermd dorpsgezicht en karakteristieke gebouwen blijven behouden. Er is daarmee ruimte om de cultuurhistorische waarden te versterken.

Het voornemen is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

#### 5.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het gebied geen relevante eigenschappen voor deze lagen gelden.

##### 1. De '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. Binnen het plangebied is het gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen' van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

*Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

De ontwikkeling die plaats vindt vormt geen belemmering voor de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Bij de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld waarbij rekening is gehouden met de instandhouding en versterking van de plaatselijke natuurlijke lagen. Het plan gaat uit van het wijzigen van de functie, waarbij de karakteristieke kenmerken worden versterkt.

##### 2. 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

In het plangebied is het gebiedstype 'Essenlandschap' van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. Als inspiratie wordt genoemd het accentueren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene 'mantel'.



### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

De bestaande erfinrichting wordt versterkt en aangevuld op basis van het opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan. Hierdoor worden bestaande beplanting en groenstructuren versterkt en krijgt het voormalige agrarische bedrijfsperceel een gewenst woonkarakter waarbij cultuurhistorische- en groenelementen blijven behouden of worden versterkt. Zie tevens het ruimtelijke kwaliteitsplan in Bijlage 1. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met deze laag.

### 3. De 'Laag van de beleving'

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. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

In het plangebied is het gebiedstype 'Donkerte' van toepassing. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'*

De in het voorliggende plan opgenomen ontwikkeling betreft een wijzigen van de voormalige agrarische functie naar een woonfunctie. Deze wijziging gaat niet gepaard met het realiseren van extra verlichting. De nieuwe woning werd gebruikt als vakantiewoning, waarmee er al sprake is van 'woonlicht'. In de nieuwe situatie zal dit niet anders worden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

### 5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## 5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

### 5.3.1 Omgevingsvisie gemeente Ommen

#### 5.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie van Ommen betreft een integrale visie voor de toekomst. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transitie wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

#### 5.3.1.2 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

De ontwikkeling van onze kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

Er liggen kansen om in deze kernen om wonen als vliegwiel in te zetten voor het versterken van de vitaliteit van kernen en omliggend landelijk gebied. In dat landelijk gebied spelen ook het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen voor wonen of werken en de bouw van compensatiewoningen in het kader van rood- voor-rood. Herontwikkeling van bestaande vrijkomende gebouwen biedt mogelijk ook kansen. Als gemeente geeft Ommen ook vanuit de nieuwe rood-voor-rood regeling meer mogelijkheden om compensatiewoningen in of aan de rand van onze kernen te ontwikkelen.



Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

Het landschap zoals het er nu ligt, is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen en door landbouw is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, om de landschappelijke kwaliteit en de variatie in ons landschap te kunnen behouden. Natuurbeheerders, landgoederen, landbouw en de waterschappen leveren daarin een aandeel, maar hun activiteiten hebben tegelijkertijd soms ook minder gunstige effecten op het landschap en de kwaliteit ervan.

Leegstand en verpaupering van agrarische gebouwen en vakantieparken is onwenselijk. De effecten van andere opgaven zoals het peilbeheer, schaalvergroting in de landbouw of de aanleg van een windpark worden door verschillende partijen verschillend gewogen. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat te stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

#### 5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Het plan draagt bij aan de ambitie om wonen in de kernen als vliegwiel in te zetten voor het versterken van de vitaliteit van de (kleine) kernen en het landelijk gebied. Aan een voormalig agrarisch erf, in het hart van het historische buurtschap Beerze, wordt een toekomstbestendige vervolgfunctie gegeven. Aan alle (karakteristieke) bebouwing kan een passende vervolgfunctie gegeven worden, zodat verpaupering wordt voorkomen. Op het erf staan voldoende gebouwen die in de nieuwe situatie als bijgebouw bij de twee reguliere woningen kunnen dienen. In combinatie met het opknappen van deze gebouwen is er sprake van een toekomstbestendige functie en een forse kwaliteitsimpuls. Tevens wordt in het kader van de KGO een kwaliteitsimpuls geleverd door op en rondom het erf verschillende investeringen te doen in zowel bebouwing als landschap. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

### 5.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

#### 5.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

#### 5.3.2.2 Ambities GOP

In het plan worden bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People)  
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur
- Welvaart en economie (Prosperity)  
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme
- Omgevingskwaliteit (Planet)  
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid



In het voorliggende geval zijn name de thema's "Wonen" en "Natuur en Landschap" van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van bepaling. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

#### 5.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten:  
Het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw:  
Voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving:  
Het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO2-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

#### 5.3.2.4 Natuur en Landschap, water en erfgoed

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten, de verscheidenheid en de daarbinnen aanwezige ecologische waarden te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor de bewoners en toeristen.

Ommen heeft de ambitie de kwaliteit van het erfgoed te beschermen en te behouden. Dit geldt in het bijzonder voor de specifieke en karakteristieke kenmerken van de bebouwde omgeving, waaronder de beschermde dorpsgezichten en aangewezen monumenten.

#### 5.3.2.5 Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen

De ambities voor de kleine kernen is gericht op het behouden van het eigen karakter van de kernen en zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid en de daartoe benodigde voorzieningen. De ontwikkelingsrichting voor de kernen is voornamelijk conserverend van karakter en er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien.

#### 5.3.2.6 Toetsing aan het GOP

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen voor de kern Beerze. Door het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie worden de karakteristieke gebouwen onderhouden en blijven deze behouden. De karakteristieke kenmerken van het beschermde dorpsgezicht worden zo versterkt en blijven behouden voor bewoners en toeristen. wordt er een woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook worden er geen grote ingrepen op het erf gedaan, waardoor het karakteristieke perceel behouden blijft.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

### 5.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

#### 5.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen stamt uit 2011. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. In het LOP wordt informatie gegeven omtrent het landschapsbeeld en cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap. In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst.

#### 5.3.3.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het essenlandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen met name in en rond de kleine buurtschappen rond de Regge en de Vecht. Het essenlandschap betreft een aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen, bomenrijen, singels, houtwallen en bos. Ze liggen vaak op de overgang van open uiterwaardengebied naar besloten bosgebied. In het LOP zijn de volgende kansen aangegeven:

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van es- en kampenlandschap.
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme.
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren).

#### 5.3.3.3 Toetsing aan het LOP

Voor het initiatief is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierbij is ook rekening gehouden met de het LOP. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door landschappelijke inpassing en het versterken van de landschappelijke en karakteristieke kwaliteiten. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het LOP.

### 5.3.4 Welstandsnota

#### 5.3.4.1 Algemeen

De welstandsnota biedt een beoordelingskader en is aanvullend op de bouwregel. In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Deze niveaus verschillen per gebied. Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing: Niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog).

#### 5.3.4.2 Plangebied

De locatie ligt in het beschermd dorpsgezicht. Voor dit gebied 'agrarische bebouwing op de esflank' gelden de volgende uitgangspunten:

- Beschermd dorpsgezicht met zeer gave originele agrarische bebouwing in authentieke setting.
- Beerze bestaat uit vrijliggende boerenerven en een enkele burgerwoning rondom de bochtige Beerzerweg.
- Sterk landelijk karakter.
- Traditionele boerderijen met veel oorspronkelijke kenmerken liggen enigszins geclusterd en divers georiënteerd langs de weg.



De ambitie is hier om:

- Versterken van de structuur, schaal en maat. Hierbij de individuele kwaliteit afstemmen op de structuur van de esflank.
- Extra aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaal.
- Extra aandacht voor afleesbaarheid van het voor- en achterhuis bij verbouw tot woning.

#### *5.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

In dit geval worden er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. De bestaande karakteristieke gebouwen zullen opgeknapt worden en de boerderij zal als woning gebruikt gaan worden. Hierdoor zal de verwaarloosde uitstraling verminderd worden. Het erf zal landschappelijk worden ingepast in het landelijke karakter. Daarnaast zal een schuur, die geen karakteristieke waarde heeft, worden gesloopt. Hierdoor zal het erf nog beter passen in het beschermde dorpsgezicht. Het opknappen van de karakteristieke gebouwen zal in overleg met het Oversticht en de gemeente gebeuren.

#### 5.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

### 6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. 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 activiteit leefomgeving.

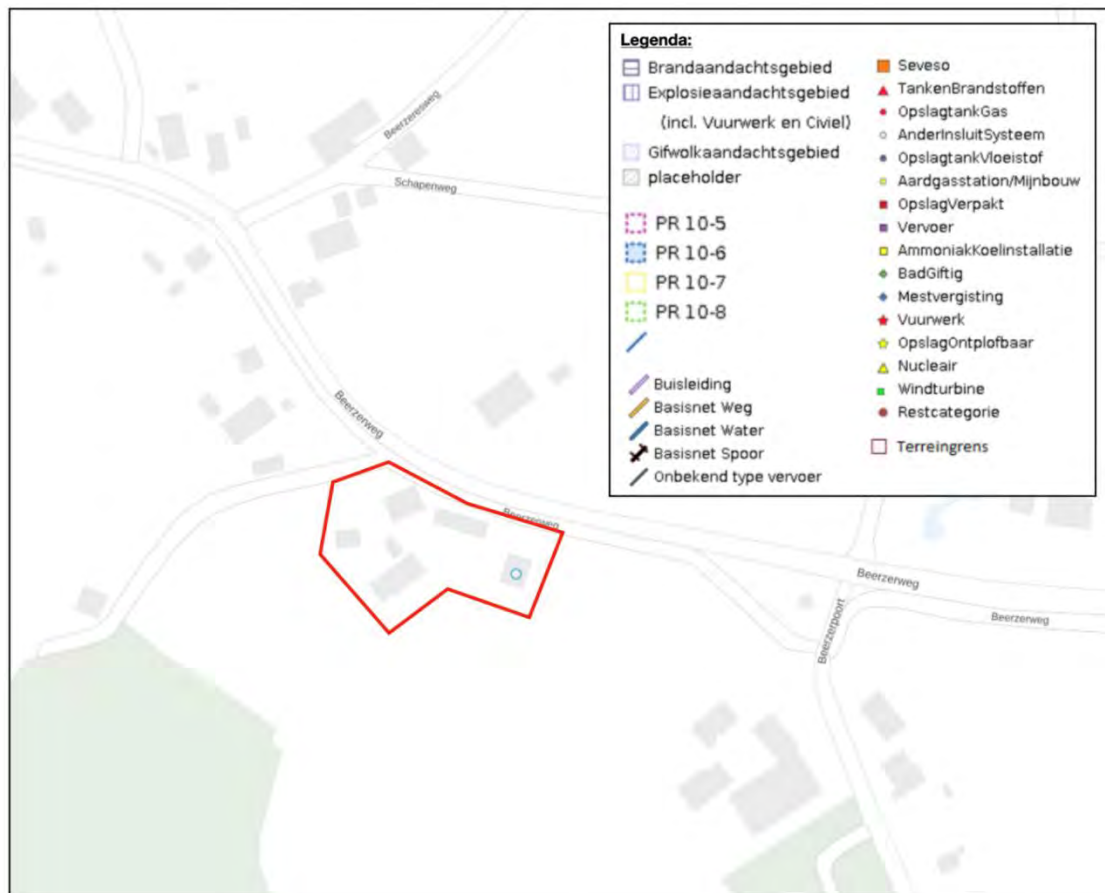
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- 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).

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. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

### 6.2 Situatie in en bij het plangebied

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn in te zien in onderstaande afbeelding. Het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen of andere risicobronnen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen aandachtsgebieden of veiligheidszones.

### 6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

## HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 7.1 Vigerend beleid

#### 7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

#### 7.1.3 Provinciaal beleid Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 7.1.4 Beleid Waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.



Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

## 7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

## 7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale wateradvies. De uitkomst van het wateradvies is opgenomen in Bijlage 2. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'Korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het voornemen een geringe invloed heeft op de waterhuishouding.

### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Er vindt een afname plaats van het verharde oppervlak doordat er een schuur wordt gesloopt. Het plangebied bevindt zich tevens niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. Hemelwater kan ter plaatse infiltreren in het plangebied, dit geldt ook voor hemelwater wat op het bebouwd oppervlak valt. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Op 1 november 2024 heeft waterschap Vechtstromen het verzoek om een wateradvies ontvangen. De ruimtelijk relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan.

## 7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.



## HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

### 8.1 Geluid door activiteiten

#### 8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat).

#### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. 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.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 8.1.2 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt in de boerderij. Daarnaast krijgt de bestaande (agrarische) woning een woonfunctie. Hiermee is sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.



### *Weg- en railverkeerslawaai*

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

In dit geval ligt de boerderij binnen het geluidsaandachtsgebied van de Beerzerweg. Ook ligt het binnen het geluidsaandachtsgebied van omliggende wegen Beerzerpoort, Beerzeresweg, Boonakkerweg en Schapenweg. Het dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 800 meter afstand, waarmee het plangebied buiten het geluidsaandachtsgebied van de spoorlijn ligt.

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat geluid als gevolg van de gemeentelijke wegen hoogstens 48 Lden bedraagt. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 Lden uit het Bkl.

Dit betekent dat er in voorliggend geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

### *Industrielawaai*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect 'industrielawaai' is dan ook niet aan de orde.

### *Solitaire bedrijvigheid*

In de nabijheid van het plangebied is er geen sprake van solitaire bedrijvigheid die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. In de omgeving liggen enkel woonpercelen. Andersom kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het toestaan van de beoogde activiteiten. Het woonplan ligt ruim buiten de richtafstand geluid van bedrijven.

### 8.1.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

## 8.2 Bodemkwaliteit

### 8.2.1 Algemeen

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.



### 8.2.2 Situatie plangebied

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik (woonfunctie), is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten.

#### Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

#### *Gehele locatie*

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde. In het grondwatermonster is een lichte verhoging zink aangetroffen.

#### *Voormalige dieseltank*

In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

#### Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

#### *Gehele locatie*

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

#### *Druppelzones*

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

#### Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

### 8.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 8.3 Luchtkwaliteit

### 8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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



De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  niet hoger is dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

### 8.3.2 Situatie plangebied

Het voornemen is om in de boerderij een woning te ontwikkelen. Hierbij wordt het gehele voormalige agrarische erf omgezet naar een woonfunctie. De boerderij werd als vakantiewoning gebruikt, maar staat al enige tijd leeg. Ook is er geen sprake van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.

#### Externe werking

In de vorige paragraaf zijn voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden. Het plan is met één woning beperkt van omvang. De bijdrage fijnstof ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) van verkeersbewegingen van en naar de woning is als niet in Betekende mate te beschouwen. De voormalige agrarische functie komt te vervallen, waardoor het plan een positieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit.

#### Interne werking

Van belang is ook te beoordelen of het woon- en leefklimaat geschikt is voor de nieuwe woonfunctie. In de omgeving van het plan bevinden zich geen industriële bedrijven met relevante bijdrage van fijnstof ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ). In de omgeving liggen wel enkele rundveebedrijven met een beperkte emissie van fijnstof:

- Een vleeskalverenbedrijf op het adres Marsdijk 9 Beerze op 460 meter van het plan, met een fijnstofemissie ( $\text{PM}_{10}$ ) van 18.678 gram/jaar;
- Een melkrundveebedrijf aan de Marsdijk 2 op 670 meter van het plan met een fijnstofemissie ( $\text{PM}_{10}$ ) van 15.600 gram/jaar en
- en melkrundveebedrijf aan de Marsdijk 4 op 630 meter een fijnstofemissie ( $\text{PM}_{10}$ ) van 26.222 gram/jaar.

Met een toets aan de vuistregel van de handreiking veehouderij en fijnstof is te zien dat de bijdrage fijnstof van deze bedrijven op de planlocatie ruim onder de drempelwaarde NIBM (< 3% grenswaarde BKL) liggen.

#### Achtergrondwaarden

Op de grootschalige Concentratie en depositiekaart Nederland (GCN) is te zien dat in het  $\text{km}^2$ -vak van de planlocatie de achtergrondwaarden voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) ruim voldoen aan de concentratiegrenswaarden van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL art. 2.4 en 2.5). Ook aan de lagere (niet-wettelijke) advieswaarden van de WHO wordt voldaan, uitgezonderd een beperkte overschrijding van de WHO-advieswaarde voor fijnstoffractie  $\text{PM}_{2,5}$ . Zie ook onderstaande tabel.

|                   | Achtergrondwaarde GCN<br>$\mu\text{g}/\text{m}^3$ prognose jaar 2030 | Grenswaarde BKL<br>Jaargemiddelde<br>$\mu\text{g}/\text{m}^3$ | WHO - Advieswaarde<br>$\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| $\text{NO}_2$     | 5,6                                                                  | 40                                                            | 10                                             |
| $\text{PM}_{10}$  | 12,2                                                                 | 40                                                            | 15                                             |
| $\text{PM}_{2,5}$ | 5,8                                                                  | 25                                                            | 5                                              |

### 8.3.3 Conclusie

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

## 8.4 Bedrijven en milieuzonering

### 8.4.1 Algemeen

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor de toetsing aan milieuzonering onder de Omgevingswet is in oktober 2024 een nieuwe VNG-Handreiking "activiteiten en milieuzonering" gepubliceerd. In deze handreiking wordt niet meer gesproken over richtafstanden maar zones waar op de grens een bepaalde geluidnorm of geurnorm van toepassing is. Er wordt daarbij alleen nog getoetst aan geur en geluid. Bij inpassing of wijziging van bedrijfsbestemming wordt getoetst of deze op de zonegrens kan voldoen aan de geluidnorm en geurnorm.

De andere milieu aspecten stof en gevaar worden in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving voldoende geregeld en worden daardoor niet meer opgenomen in de nieuwe handreiking. Bij beoordeling van de ligging van nieuwe woonplannen of andere milieugevoelige functies ten opzichte van buiten het plan gelegen bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbestemmingen kan wel nog worden getoetst aan de richtafstanden van de VNG-handreiking 2009.

In bijlage 1 van de VNG -handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen, ingedeeld in een milieucategorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de VNG-richtafstanden.

### 8.4.2 Situatie plangebied

Het plan ligt ten opzichte van bedrijven ruim buiten de VNG-richtafstanden voor geluid, stof en gevaar. Voor geur van veehouderijen geldt, in plaats van een toetsing aan de VNG-richtafstand voor geur, de wettelijke aan te houden afstand van het BKL. Voor geurgevoelige objecten in het buitenbied is deze afstand 50 meter. Aan deze vaste afstand wordt voldaan. De dichtstbij gelegen veehouderij ligt op 460 meter van de woning. Los van de afstand toets, blijft het wel nog van belang om te beoordelen of voor het plan voor geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Zie hierna toegelicht in de volgende paragraaf.

### 8.4.3 Conclusie

Aan VNG-richtafstanden voor geluid, stof en gevaar wordt voldaan. Aan de wettelijke afstand van 50 meter van het BKL voor geur van veehouderijen tot (ruimte voor ruimte) woningen op de locatie van een beëindigde veehouderij wordt eveneens voldaan. Wel is van belang nog te beoordelen of voor de nieuwe woonfunctie voor geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt in de volgende paragraaf gedaan.

## 8.5 Geur

### 8.5.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.



Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

#### *Veehouderijen*

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

#### 8.5.2 Situatie plangebied

De nieuwe woning in de boerderij is een nieuw geurgevoelig gebouw. De bestaande woning die ook een woonfunctie krijgt, is al geurgevoelig ten opzichte van omliggende geurbelastende activiteiten.

#### *Vaste afstand*

In de directe omgeving (circa 400 meter rondom) zijn geen veehouderijen aanwezig. Voor grondgebonden veehouderijen geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter (artikel 5.112, Bkl). De agrarische bedrijven liggen dus op voldoende afstand.

#### *Woon- en leefklimaat*

Behalve de toets aan de afstand, is het van belang ook te beoordelen of voor de nieuwe woonfunctie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is de Marsdijk 9.

De Marsdijk 9 is planologisch gezien een intensieve veehouderij, echter lijkt het feitelijk te gaan om een grondgebonden veehouderij. Deze ligt op 463 meter afstand van de boerderij. Het betreffende vleeskalverenbedrijf heeft vergunning voor het houden van 849 vleeskalveren, waarvan 527 dieren in overige huisvesting en 322 dieren in een stal met mechanische ventilatie en chemische luchtwasser. Met een totale geuremissie van 26.799 ou<sub>E</sub>/s en een afstand 463 meter is een voorgrondbelasting op de planlocatie globaal in te schatten tussen de 2 en 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geurnorm van 14.0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving voor geurgevoelige objecten buiten bebouwde kom in een aangewezen concentratiegebied Meststoffenwet.

Voor de beoordeling van woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de kwalificaties voor geur uit de GGD-richtlijn 2002 die zijn overgenomen in de bijlagen 6 en 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Zie onderstaande tabellen:



| <b>Tabel B. Relatie tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder</b>              |                           |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Voorgrondbelasting *</b><br>[ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel] | <b>Geurhinder</b>         |                                |
|                                                                                    | <b>Concentratiegebied</b> | <b>Niet-concentratiegebied</b> |
| 1                                                                                  | 4%                        | 7%                             |
| 1,5                                                                                | 5%                        | 9%                             |
| 2                                                                                  | 6%                        | 11%                            |
| 3                                                                                  | 8%                        | 15%                            |
| 4                                                                                  | 11%                       | 19%                            |
| 5                                                                                  | 12%                       | 21%                            |
| 6                                                                                  | 14%                       | 24%                            |
| 7                                                                                  | 16%                       | 26%                            |
| 8                                                                                  | 17%                       | 29%                            |
| 9                                                                                  | 19%                       | 31%                            |
| 10                                                                                 | 20%                       | 33%                            |
| 12                                                                                 | 23%                       | 36%                            |
| 14                                                                                 | 25%                       | 39%                            |

b) Het RIVM hanteert voor haar milieuraapportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder onderstaande 'milieukwaliteitscriteria':

| <b>Milieukwaliteit</b> | <b>Geurgehinderden [%]</b> |
|------------------------|----------------------------|
| zeer goed              | < 5                        |
| goed                   | 5 – 10                     |
| redelijk goed          | 10 – 15                    |
| matig                  | 15 – 20                    |
| tamelijk slecht        | 20 – 25                    |
| slecht                 | 25 – 30                    |
| zeer slecht            | 30 – 35                    |
| extreem slecht         | 35 – 40                    |

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Bij een toets aan deze tabellen is te zien dat bij een voorgrondbelasting tussen de 2 en 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> in een concentratiegebied een percentage van 6 tot 8 % geurhinder is te verwachten, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Rondom het plangebied liggen meerdere woonpercelen, deze gelden als maatgevend voor omliggende agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven worden niet belemmerd door dit plan. Er wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van geurhinder. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 8.5.3 Conclusie

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

## 8.6 Trillingshinder

### 8.6.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

#### 8.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. De spoorlijn ligt op circa 800 meter van het plangebied. Van enige hinder als gevolg van trillingen is dan ook geen sprake.

#### 8.6.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan.

### 8.7 Gezondheid

#### 8.7.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

#### 8.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Verspreiding van deze gewasbeschermingsmiddelen (door de wind) kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd.

De 50 meter vuistregel uit jurisprudentie is een indicatieve afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Bij het bepalen of een spuitzone van toepassing is, geldt de maximale planologische invulling. Bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, moet niet worden gekeken naar het feitelijke gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan. Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie nabij agrarische percelen, is het dus allereerst van belang om te weten wat de maximale gebruiksmogelijkheden van dat agrarische perceel op basis van het omgevingsplan zijn. Laat dat omgevingsplan de teelt van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (onbeperkt) toe? In de meeste gevallen is dit zo tenzij het telen van gewassen via bijvoorbeeld een aanduiding expliciet is uitgesloten.

### 8.7.3 Situatie plangebied

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling wordt vermeld dat deze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners van het plangebied. Er wordt een schuur gesloopt en het perceel wordt kwalitatief verbeterd. Groenvoorzieningen en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn al enige tijd gestaakt, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse verbeterd. Door het voornemen zijn agrarische activiteiten ook niet meer mogelijk. De bewoners en omwonenden zullen in de toekomst geen hinder ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten op deze plek. De woonfunctie heeft geen negatieve impact op de omgeving. Op basis hiervan wordt benadrukt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect zal hebben op de gezondheid van zowel de bewoners als de omwonenden.

Wat betreft de gezondheid van de (toekomstige) bewoners kan het volgende worden gemeld. Rondom het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. Hier is fruitteelt, boomteelt en bollenteelt niet toegestaan conform de huidige agrarische functie van die gronden. Dit houdt in dat de gewasbeschermingsmiddelen voor fruitteelt niet in de nabijheid van het plangebied gebruikt worden. Fruitteelt wordt verticaal bespoten, wat leidt tot een grotere kans op verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen. Voor akkerbouwgewassen wordt met name neerwaarts gespoten, wat de kans op drift aanzienlijk vermindert. Bij het verbouwen van gras is sprake van weinig driftrisico, omdat laag bij de grond wordt gespoten. Dit geldt ook voor maïs, omdat alleen bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt in de periode (circa 8 weken) tussen zaaien en volledige grondbedekking. Hierbij is dus ook weinig driftrisico. Verder wordt opgemerkt dat ook niet-chemische bestrijdingsmiddelen beschikbaar zijn en dat ook kan worden gewerkt met mechanische onkruidbestrijding. Een deel van de agrarische gronden nabij het plangebied zijn onderdeel van de KGO investering, zie tevens het ruimtelijk kwaliteitsplan. Deze gronden zullen gebruikt gaan worden voor extensieve teelt, waarbij geen spuitgewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de nieuwe woning in de voormalige boerderij al gebruikt werd als recreatiewoning. Bij het bespuiten van de gewassen dient de gebruiker van de gronden reeds rekening te houden met bescherming van de betreffende (recreatie)woning. Ook zijn er reeds andere burgerwoningen in de rondom de agrarische gronden aanwezig. De agrariër is daarmee al beperkt in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De nieuwe woonfunctie beperkt de agrariër daarmee niet meer dan in de huidige situatie. Twee uitspraken van de raad van State bevestigen dit. Hierin is het volgende gesteld:

*ECLI:NL:RVS:2023:4331. De Afdeling is van oordeel dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat niet aannemelijk is gemaakt dat door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat op beide tuinpercelen kan worden gegarandeerd. De Afdeling wijst daarbij op de omstandigheid dat [appellante] bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet houden met het woon- en leefklimaat op het direct aan de kas grenzende perceel aan de [locatie 2] en de omstandigheid dat deze woonbestemming in dezelfde zuidelijke richting ligt als de twee bij de plattelandswoning behorende percelen en deze twee percelen verder van de kas gelegen zijn dan het direct aan de kas grenzende perceel aan de [locatie 2]. De Afdeling betreft daarbij voorts dat een plattelandswoning een lager beschermingsniveau geniet dan een perceel met de bestemming "Wonen".*

*ECLI:NL:RVS:2023:3128. Op dit moment staat er in het plangebied al een burgerwoning. De rest van het plangebied wordt gebruikt als tuin en dat gebruik is planologisch ook toegestaan. Dit betekent dat [appellante] in de huidige situatie al wordt beperkt in haar bedrijfsvoering, in die zin dat, als zij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt binnen 50 m van het plangebied, zij kan worden geconfronteerd met klachten van de bewoners van de huidige woning. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen heeft het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet in de weg gestaan. Met die bevoegdheid is de komst van een extra woning in beginsel aanvaardbaar geacht. Door het wijzigingsplan komt er een woning bij maar wordt het gebied met een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie niet uitgebreid. In zoverre zijn de omstandigheden in deze zaak al anders dan die in de door [appellante] genoemde uitspraak van 25 januari 2023. De extra woning zal niet leiden tot een verdere beperking van de bedrijfsvoering van [appellante]. Daarbij komt dat [appellante] geen inzicht heeft gegeven waar, wanneer en in welke mate zij gewassen teelt. Zij beschikt over veel gronden waar gewassen kunnen worden geteeld zonder dat zij daar wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering. Daarom ziet de Afdeling niet in dat het wijzigingsplan een reële beperking voor de bedrijfsvoering van [appellante] met zich brengt.*

Er kan hiermee worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



#### 8.7.4 Conclusie

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

### 8.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

#### 8.8.1 Algemeen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Dit betekent dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het ecosysteem en dat er aandacht is voor de verdeling van welvaart en de veerkracht van het sociaal-maatschappelijke systeem.

Concreet gaat het onder andere om het op efficiënte en verantwoorde wijze gebruiken van ruimte, water, energie en grondstoffen binnen een planontwikkeling, op basis van een lange termijn visie waarbij rekenschap is gegeven aan de behoeften van toekomstige gebruikers en de effecten van de planontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

#### 8.8.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van duurzaamheid wordt gesteld dat er sprake is van karakteristieke gebouwen die gerenoveerd worden. Bij het verbouwen van de boerderij en opknappen van de schuren zal zoveel mogelijk energieneutraal verbouwd worden. Echter ligt de nadruk op het behoud van de karakteristieke elementen. De verbouwing zal in afstemming met de gemeente en het Oversticht gebeuren.

Door het slopen van de schuur neemt de verharding binnen het plangebied af. Hierdoor is er meer ruimte voor groen in het plangebied en is er meer ruimte voor waterberging. Er worden bomen geplant die zorgen voor schaduwwerking. Bovendien wordt binnen voorgenomen ontwikkeling (de mogelijkheid tot) agrarische bedrijvigheid gestaakt, waardoor (de kans op) bijbehorende negatieve milieueffecten ook wordt ingeperkt.

Op basis van het bovenstaande wordt opgemerkt dat het plangebied in de beoogde situatie een meer klimaatadaptieve en duurzame invulling krijgt.

#### 8.8.3 Conclusie

Vanuit de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

### 9.1 Gebiedsbescherming

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

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

#### 9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

#### 9.1.3 Situatie plangebied

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Dit gebied ligt ten zuidwesten van het plangebied. Ten behoeve van het voornemen is, in het kader van de stikstofdepositie, een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze bestaat uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Het rapport is opgenomen in Bijlage 5. Uit de berekeningen blijkt:

- Dat met betrekking tot de aanlegfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige NOx emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (agrarische activiteiten). Deze depositie vervalt permanent als gevolg van het voornemen. Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr., waardoor als gevolg van de

aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

- Dat met betrekking tot de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige NOx emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt permanent als gevolg van het voornemen. Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr., waardoor als gevolg van de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### NNN-gebieden

Het plangebied naast het NNN. Het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' is eveneens een NNN-gebied. Vanwege de kleine schaal van het project en de functie (wonen) is een negatief effect op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten. Daarbij komt dat er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden. Enkel de bestaande gebouwen worden gebruikt en opgeknapt. Daarom kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

## 9.2 Soortenbescherming

### 9.2.1 Algemeen

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. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

### 9.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt een schuur gesloopt. Ook worden er ruimtelijke ingrepen gedaan die van invloed kunnen zijn op beschermde soorten. Er is daarom een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd.

Uit deze quickscan blijkt dat in het plangebied mogelijk algemene, kleine zoogdieren voorkomen waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ingrepen. In de boerderij kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen, vogels zonder vaste nestplaats en vaste nestplaatsen van huismus aanwezig zijn. Een negatief effect op deze soorten is niet aan de orde omdat geen fysieke ingrepen aan de boerderij worden gepleegd. Broedsels van vogels zonder vaste nestplaats kunnen verder in de opgaande begroeiing voorkomen. Van de overige soortgroepen is de aanwezigheid van beschermde soorten uit te sluiten of het plan heeft geen negatieve effecten op deze soorten.



Bij renovatie- en rooiwerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden tenzij een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

### 9.3 Conclusie

Het voornemen ligt niet binnen beschermde gebieden. Het plan is gering en de functie wonen heeft geen negatief effect op beschermde gebieden. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, houdt het voornemen voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.



## HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

### 10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

#### 10.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan "Kleine Kernen" een dubbelbestemming voor archeologie namelijk 'Waarde - Archeologische verwachting'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk bij het bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup>. In voorliggend geval is daar geen sprake van.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk is.

### 10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

#### 10.3.1 Situatie plangebied

Rondom het plangebied liggen woonpercelen die zijn aangeduid als rijksmonumenten. Daarnaast heeft het buurschap Beerze een beschermd dorpsgezicht. Het kenmerkend karakter van een esgehucht is goed zichtbaar in de boerderijen en het patroon van wegen en paden. Kenmerkend is de sterke structurele en visuele relatie tussen nederzetting en het landschap.



Het plangebied zelf is niet aangemerkt als monument. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' de bestemmingen 'beschermd dorpsgezicht' en de boerderij heeft daarbij nog de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De boerderij wordt gezien als karakteristiek gebouw met cultuurhistorische waarden.

Er is door het Oversticht een quickscan monumentale waarden gedaan. Deze is als bijlage 7 bijgevoegd. Aan de hand van deze quickscan is het plan nader uitgewerkt. Zo worden de karakteristieke kenmerken van het dorpsgezicht behouden. Het plan zal dan ook bijdragen aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De karakteristieke gebouwen zullen met dit plan hun cultuurhistorische waarde behouden. Door het nieuwe gebruik (wonen) blijven de gebouwen onderhouden en daarmee behouden. Het opknappen van de gebouwen zal worden gedaan in samenspraak met de gemeente en het Oversticht.

De aanduiding met betrekking tot de cultuurhistorische waarden zal met dit plan behouden blijven.

## 10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

### 10.4.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos. Er zijn kleine buurtschappen aanwezig, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden. De bebouwing is geclusterd in een buurtschap. Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is uiteen gezet hoe het cultuurhistorische landschap wordt behouden met de erfinrichting. De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal worden versterkt middels enkele toevoegingen aan de erfinrichting.

## 10.5 Conclusie

De archeologische waarden blijven gelijk omdat er geen (grote) bodemingrepen plaatsvinden. De cultuurhistorische waarden worden versterkt door het voornemen. Deze worden geborgd door het ruimtelijk kwaliteitsplan en het beschermde dorpsgezicht.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

### 11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

### 11.2 Situatie plangebied

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

In dit specifieke geval gaat het om het realiseren van een woning in de boerderij. En het omzetten van het voormalige agrarische perceel naar een woonfunctie. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

### 11.3 Conclusie

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



## HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

### 12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

### 12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.



## HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In dit geval is het plan voorgelegd aan de omgeving. Hiervan is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage 8 bijgevoegd.

De directe omliggende burens zijn middels keukentafel gesprekken op de hoogte gebracht van de plannen. Tijdens deze gesprekken zijn vragen beantwoord en kwam een positieve reactie.

Na deze gesprekken is er ook een inloopavond geweest. Iedereen die lid is van het plaatselijk belang was hiervoor uitgenodigd. Er zijn 25-30 personen op de inloopavond geweest. De algehele reactie was dat het goed is dat er weer een nieuwe functie in de boerderij komt. Deze heeft leeggestaan. Door het gebrek aan onderhoud hebben de boerderij, de schuren en het erf een verwaarloosde uitstraling. Door het voornemen worden de boerderij, schuren en bijbehorend erf weer opgeknapt en krijgt het weer een goede karakteristieke uitstraling die passend is in het beschermde dorpsgezicht.

### 13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan zal in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden. In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties.

### 13.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 10 juli 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was 20 augustus 2025. Binnen deze termijn is één zienswijze op het voornemen ontvangen. Als gevolg van de ontvangen zienswijze is contact opgenomen met de indiener en zijn de zienswijzen besproken. Als gevolg van de gesprekken zijn er wijzigingen gemaakt aan het landschappelijk inrichtingsplan, en wordt de verbeelding van het plan aangepast zodat geen twijfel meer mogelijk is dat er binnen het plangebied 2 woningen aanwezig mogen zijn, en op welke locatie dit dan is.

De volledige behandeling van de zienswijze is terug te lezen in de Notitie Zienswijzen in Bijlage 9 bij deze motivering.

## HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 14.2 Opzet van de regels

#### 14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de 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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

#### 14.2.2 Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

*Dit plan beoogt een planologische wijziging mogelijk te maken op de locatie Beerzerweg 26 te Beerze (Ommen). Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Ommen. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Ommen. Dus:*



- hoofdstuk 1 (Algemene bepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22d, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22d, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22d, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Procesregels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22d, paragraaf 4;
- hoofdstuk 5 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22d, paragraaf 5.
- bijlage 1 moet worden gelezen als bijlage Z.22d.1 (begrippen).
- bijlage 2 moet worden gelezen als bijlage Z.22d.2 (kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten).
- bijlage 3 moet worden gelezen als bijlage Z.22d.3 (aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Beerze).
- bijlage 6 moet worden gelezen als bijlage Z.22d.4 (ruimtelijk kwaliteitsplan).

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

#### 14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

##### Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Beerzerweg 26 te Beerze, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.2024TAMOP0004-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

#### 14.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
- Ruimtelijke bouwactiviteiten: Dit artikel bevat de regels voor ondergrondse bouwwerken.
- Planologische gebruiksactiviteiten: Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.
- Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- Overige regels: In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen en worden er regels opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

#### 14.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de procesregels en in hoofdstuk 5 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.



### 14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

#### *Wonen*

Het voormalige agrarische perceel aan de Beerzerweg 26 te Beerze krijgt de functie 'Wonen'. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Er zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ter verzekering van een goede landschappelijke inpassing van het erf en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de boerderij zal het uitgesloten worden dat er nieuwe bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

#### *Waarde – Archeologische verwachting*

Deze functie is conform het geldende bestemmingsplan "Kleine kernen" overgenomen. De functie beoogt de archeologische waarden te beschermen. De gronden binnen deze functie zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarden.

#### *Waarde – Beschermd dorpsgezicht / Historische buitenplaats*

Deze functie is conform het geldende bestemmingsplan "Kleine kernen" overgenomen. De functie is beoogd het beschermde dorpsgezicht / historische buitenplaats te beschermen. De karakteristieke boerderij en bijbehorende karakteristieke schuren zullen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' krijgen. Dit geldt voor de schuren die door het Oversticht zijn aangeduid als karakteristiek. Hiermee blijven ze behouden.



## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING



## Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



## Bijlage 2 Wateradvies resultaat



### Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



## Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 5 AERIUS-berekening



## Bijlage 6 Quickscan Flora en fauna



## Bijlage 7 Quicksan monumentale waarden



## Bijlage 8 Participatieverslag



## Bijlage 9      Notitie Zienswijzen

