



Motivering ten behoeve van een TAM-omgevingsplan

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Buitengebied Breemorsweg 13 Fleringen

**Plannaam: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Buitengebied
Breemorsweg 13 Fleringen**

**Plantype: Motivering behorende bij een TAM-omgevingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2025**

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	3
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	5
1.3	Leeswijzer	6
2	GBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	7
2.1	Gewenste ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	7
3	TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN	9
3.1	Omschrijving nieuwe situatie	9
3.2	Toetsing aan het omgevingsplan	9
4	TOETSING AAN VISIE EN BELEID, VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE	12
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	12
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	12
4.1.3	Omgevingsvisie Tubbergen	15
4.1.4	Buitengebied met kwaliteit	16
4.2	Vorbereidingsfase/ verkenningfase met stakeholders	17
5	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	19
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.2	M.e.r.-beoordeling	20
5.3	Milieuaspecten	20
5.3.1	Bodem	20
5.3.2	Geluid	21
5.3.3	Luchtkwaliteit	25
5.3.4	Omgevingsveiligheid	27
5.3.5	Geurhinder	29
5.3.6	Trillingen	30
5.3.7	Gewasbeschermingsmiddelen	30
5.4	Fysieke aspecten	31
5.4.1	Archeologie	31
5.4.2	Gebiedsbescherming en soortenbescherming	33
5.4.3	Waterbelang	35
5.4.4	Verkeer en parkeren	37
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	39
7	TOELICHTING PLANREGELS	40
7.1	Inleiding	40
7.2	Opzet regels	40
7.2.1	Preambule	40
7.2.2	Inleidende bepalingen	41
7.2.3	Functies en activiteiten	41

7.2.4	Algemene regels voor activiteiten	41
7.2.5	Nadere toelichting op de regels	41
8	BIJLAGEN	43

1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Aan de Breemorsweg 15 te Fleringen exploiteert Varkens K.I. Twenthe (hierna: initiatiefnemer) een coöperatieve bedrijfsvoering met als doel het produceren van sperma ten behoeve van varkensfokkerijen in Twente. Op locatie is er sprake van twee vergunde bedrijfswoningen. Een van de bedrijfswoningen betreft Breemorsweg 13.

Deze tweede bedrijfswoning betreft een vrijstaande woning (bouwjaar 1967) met een bebouwd oppervlak à 125 m². Tot de tweede bedrijfswoning behoort ook een vrijstaand bijgebouw inclusief een ontsluiting en een afgeschermd tuin die de vrijstaande woning scheidt van het naastgelegen agrarisch bedrijf en omliggende agrarische gronden. Ter impressie zie navolgende afbeeldingen.



Afbeelding 1 Luchtfoto met globale aanduiding Plattelandswoning Breemorsweg 13 Fleringen

Initiatiefnemer wenst de tweede bedrijfswoning Breemorsweg 13 te wijzigen naar een plattelandswoning. Het is voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk dat twee toezichthouders op het erf wonen. De bedrijfswoning behoort dus niet meer bij het bedrijf. De gewenste situatie komt dan niet overeen met de bestemming.

Om de ontwikkeling in juridisch planologische zin mogelijk te maken dient een procedure worden doorlopen via een Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO).

Het plangebied Breemorsweg 13, met een omvang van 945 m², is kadastraal gekenmerkt als Tubbergen, sectie G, nummer 2808 (ged.) en is gelegen ter hoogte van de Breemorsweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Varkens K.I. Twenthe (Breemorsweg 15).



Afbeelding 2 Luchtfoto met kadastrale gegevens en duiding Plattelandswoning (rood omlijnd)



Afbeelding 3 Uitsnede drone-opname plangebied Breemorsweg 13 Fleringen (noordelijke richting d.d. 02-05-2021)

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieuaspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het project bij aan de visie en het beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project.

Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt voor periode van zes weken

ter inzage gelegd. Het is voor eenieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt:

- In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.
- In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg, het participatietraject en of een bindend advies van de gemeenteraad benodigd is.
- In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
- In hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid beschreven;
- In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- In hoofdstuk 8 wordt beschreven hoe het TAM-omgevingsplan is opgesteld;
- Gedetailleerde informatie zoals tekeningen, onderzoeksrapportages en verslagen zijn bijgevoegd in de separate bijlagen in hoofdstuk 9.

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gewenste ontwikkeling

De woning aan Breemorsweg 13 te Fleringen zal in de toekomst als plattelandswoning worden bewoond. Initiatiefnemer wenst de huidige bedrijfswoning met het adres Breemorsweg 13 ongewijzigd om te zetten naar een plattelandswoning. Voor de bedrijfsvoering is het niet noodzakelijk dat twee ondernemers op het erf wonen. De bedrijfswoning behoort dan formeel niet meer tot het bedrijf. De agrarische functie en bedrijfsvoering blijft ongewijzigd met het plan.

Het is gewenst om deze woning te gebruiken voor bewoning door derden, zonder dat de woning beschermd moet worden tegen hinder van het agrarisch bedrijf. In het kader van onderhavig initiatief vinden geen gebouwelijke ontwikkelingen plaats, de huidige situatie blijft gehandhaafd. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig op het terrein en de bestaande (aparte) ontsluiting blijft ongewijzigd. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4 Uitsnede Google Streetview Plattelandswoning Breemorsweg 13 Fleringen (september 2021)

In de vigerende vergunning voor Varkens K.I. Twenthe van 22 januari 2015 zijn 180 dekberen toegestaan. Dit aantal is van belang om te bepalen of er ter plaatse van het bedrijf sprake kan zijn van een (omzetting naar een) plattelandswoning in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 5.96 Bkl wordt namelijk als 'plattelandswoning' (nu aangeduid als 'voormalige functionele binding') onder meer verwezen naar een geurgevoelig gebouw dat eerder functioneel verbonden was met een activiteit in de agrarische sector als bedoeld in artikel 3.200 van het Bal. Daarvan is sprake bij de Breemorsweg 13, nu deze bedrijfswoning momenteel als geurgevoelig object verbonden is aan een agrarisch vergunde bedrijfsvoering van Varkens K.I. Twenthe.

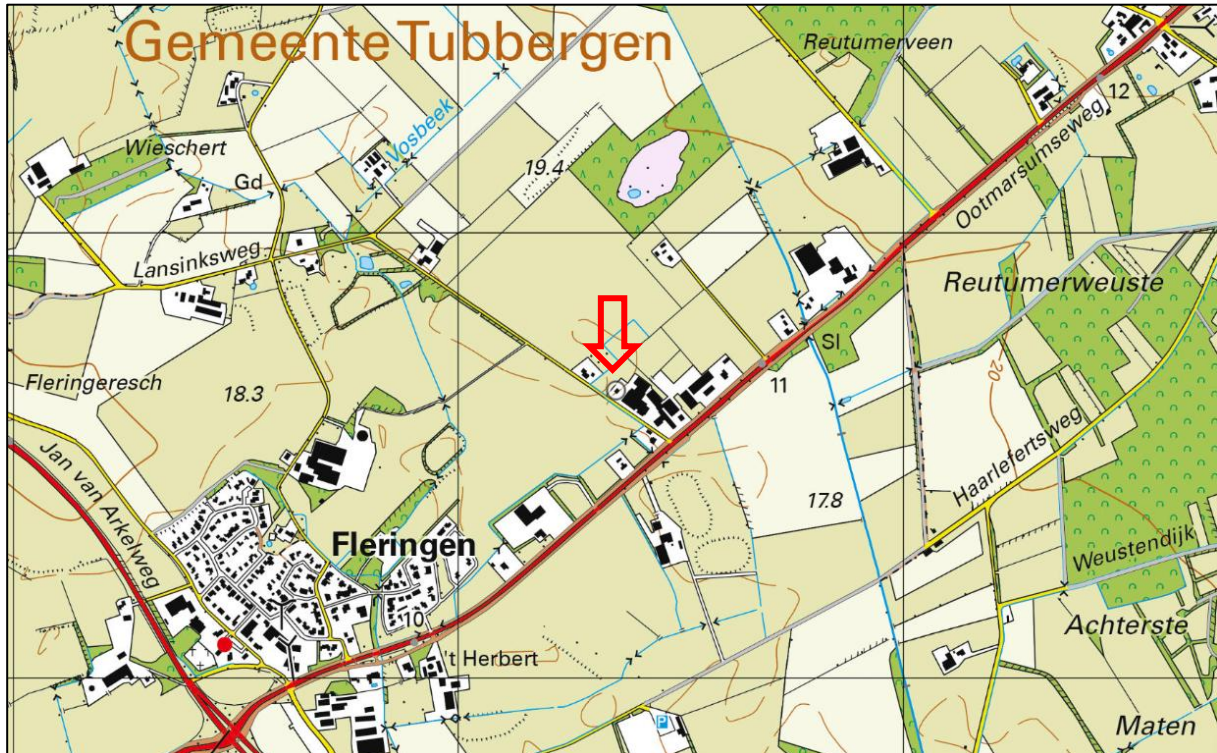
Zodoende valt de woning aan de Breemorsweg 13 onder het wettelijke bereik van de plattelandswoning en zijn er mogelijkheden om tot een omzetting over te gaan. Hiertoe moet het omgevingsplan worden gewijzigd om de voorliggende plannen mogelijk te maken.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bedrijfsmatig (agrarisch) perceel. Het erf betreft tweedelijns bebouwing ten opzichte van het bebouwingslint aan de Ootmarsumseweg. De omgeving

van het plangebied betreft een agrarisch cultuurlandschap waar agrarische bedrijfsactiviteiten en agrarisch grondgebruik de boventoon voeren.

Het plangebied Breemorsweg 13 ligt op 470 meter afstand ten noordoosten van Fleringen. Het dorp Reutum ligt op circa 2 km in noordoostelijke richting van het plangebied en Tubbergen ligt op circa 2,5 km in noordwestelijke richting van het plangebied.



Afbeelding 5 Uitsnede topografische kaart met aanduiding ligging Plattelandswoning (rode pijl)

Met het planvoornemen is er geen sprake van een gebouwelijke ontwikkeling. De bestaande situatie blijft ongewijzigd met onderhavig planvoornemen. Met het planvoornemen wijzigt enkel het gebruik van tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan zowel op de korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

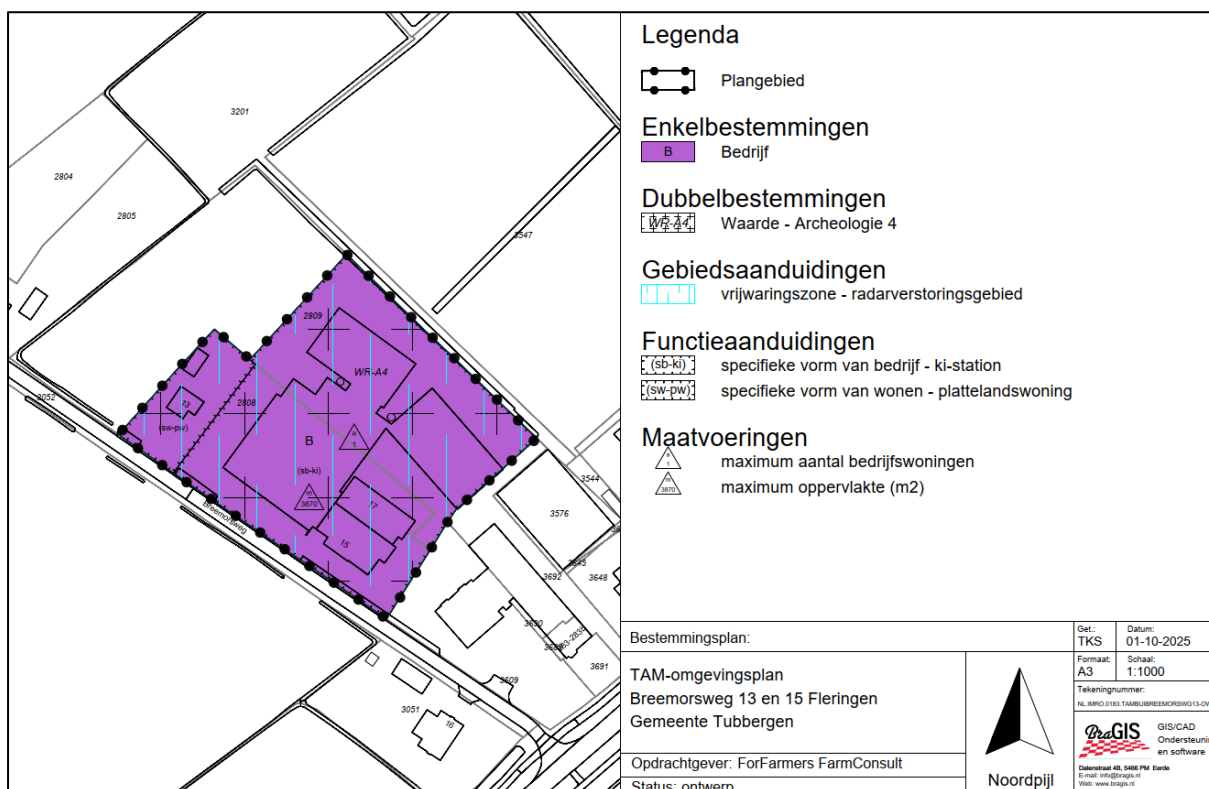
In dit kader wordt met voorliggend plan ook niet voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Het erf is namelijk reeds landschappelijk ingepast met enkele solitaire bomen. De gronden zijn daarnaast reeds in gebruik als tuin en er is sprake van een afscherming ten opzichte van het naastgelegen bedrijfsp perceel en omliggende agrarische percelen. De bestaande situatie blijft ongewijzigd met het planvoornemen, omdat er enkel sprake is van een functiewijziging. Kortom, vanuit landschappelijk oogpunt wordt het planvoornemen niet belemmerd.

3 Toetsing aan het omgevingsplan

3.1 Omschrijving nieuwe situatie

De woning aan Breemorsweg 13 te Fleringen zal in de toekomst als plattelandswoning worden bewoond. Initiatiefnemer wenst de huidige bedrijfswoning met het adres Breemorsweg 13 ongewijzigd om te zetten naar een plattelandswoning. Dit betekent dat er enkel sprake is van een planologisch juridische functiewijziging waarbij het bestaande object gebouwendijk niet wordt gewijzigd, uitgebreid of verplaatst.

Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 6 Impressie verbeelding

3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

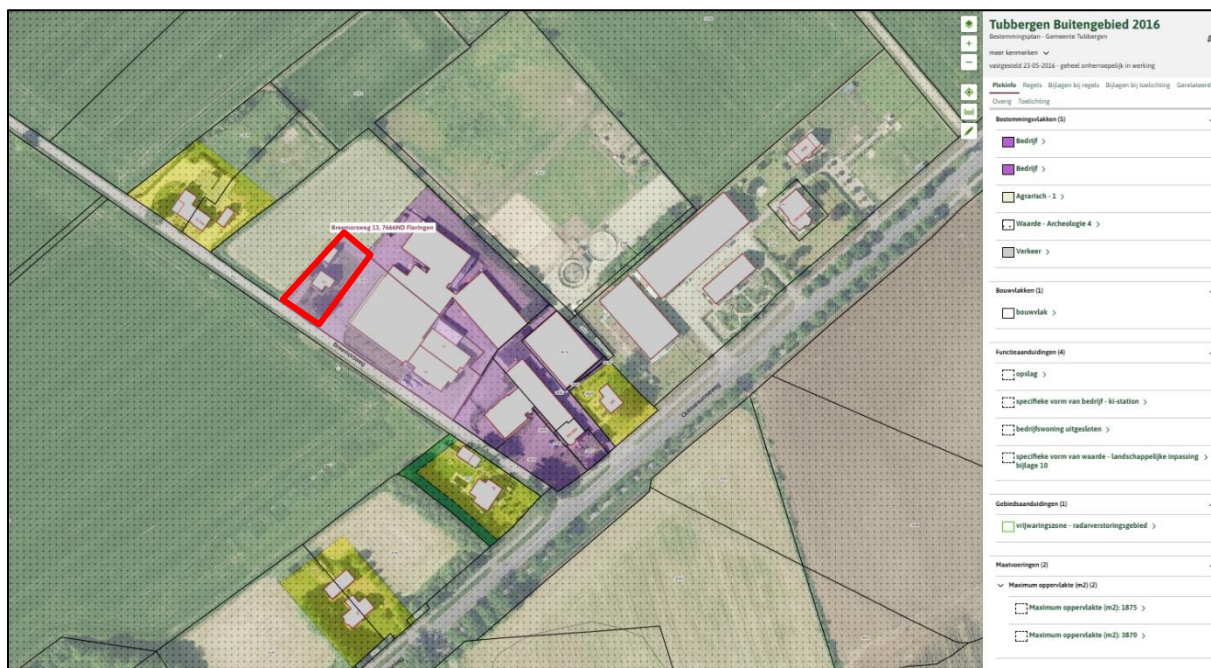
Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege. elke gemeente heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege, welke bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit de volgende onderliggende plannen:

- 'Omgevingsplan gemeente Tubbergen';
- 'Tubbergen Buitengebied 2016';
- 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.

In onderhavig geval zijn met name de plannen 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' relevant. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van het geldende planologisch regime, met de ligging van de plattelandswoning in het rood omkaderd.



Afbeelding 7 Uitsnede vigerend bestemmingsplan en globale aanduiding Plattelandswoning (rood omlijnd)

De locatie heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ki-station'. Verder gelden de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Met betrekking tot wonen, is wonen binnen deze bestemming enkel toegestaan in bedrijfswoningen, die evenwel uitsluitend zijn bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werk gerelateerd is met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

Het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak één bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen. Uit het voortraject is gebleken dat er op locatie Breemorsweg 13 – 15 sprake is van twee vergunde bedrijfswoningen, waardoor het aantal bedrijfswoningen maximaal twee bedraagt.

3.2.1. Strijdigheden met bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'

Omdat binnen de functie 'bedrijf' enkel wonen is toegestaan in bedrijfswoningen, is het regulier bewonen door een derde huishouden, die geen directe bedrijfsmatige binding heeft met het ki-station, in strijd met de regels in het omgevingsplan.

Kortom, het omgevingsplan moet worden gewijzigd om de voorliggende plannen mogelijk te maken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO).

3.2.2. Bruidsschat

De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de

afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

De regels van afdeling 22.2 zijn relevant voor onderhoudig initiatief omdat deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Met de in dit TAM-omgevingsplan opgestelde regels wordt aan de regels voldaan. De regels van afdeling 22.3 zijn relevant voor zover sprake is van milieubelastende activiteiten. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuivering technisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

De in dit TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte activiteiten betreffen, zover bekend, geen milieubelastende activiteiten. Indien dit wel het geval blijkt te zijn, dan worden de regels van afdeling 22.3 van toepassing. De overige in de bruidsschat opgenomen regels zijn niet relevant voor dit plan.

4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing plan

Voor locatie Breemorsweg 13 is de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van het gebruik als tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de voormalige 'Wet plattelandswoningen' (2013). Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor de functiewijziging van Breemorsweg 13.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Provinciale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Provinciale Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes (OF);
- ontwikkelingsperspectieven (WAAR);
- gebiedskenmerken (HOE).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (OF)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

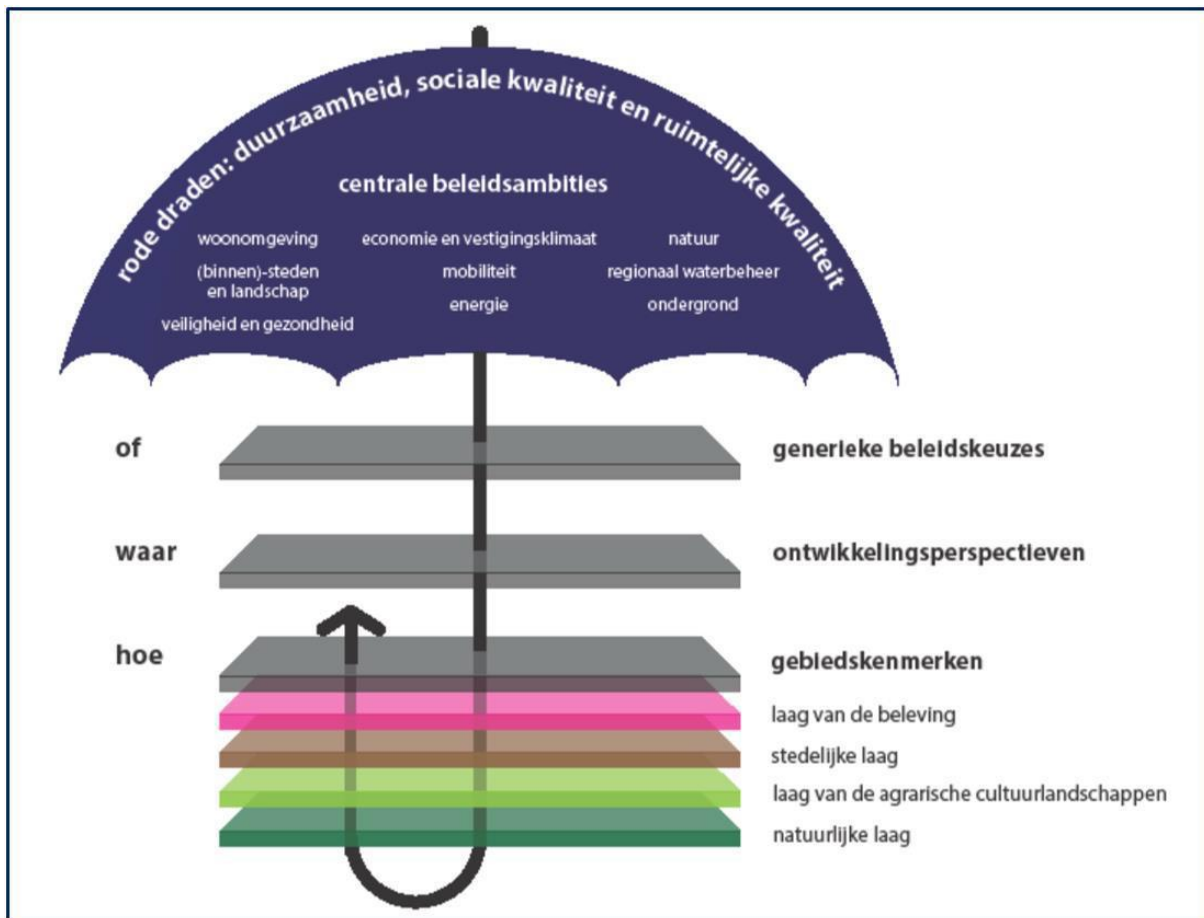
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken (HOE)

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

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



Afbeelding 8 UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL (BRON: PROVINCIE OVERIJSEL)

Toetsing plan

In de omgevingsverordening zijn de artikelen 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en 4.14 Woonafspraken van belang.

Art. 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, lid 1

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. Er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied;*
- b. De ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en*
- c. Mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

De bestaande tweede bedrijfswoning wordt ongewijzigd omgezet naar een plattelandswoning waarmee geen extra ruimtebeslag plaatsvindt in de groene omgeving.

Art. 4.14 Woonafspraken, lid 1

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Onderliggend geval betreft een bestaande bedrijfswoning welke ook als zodanig is vergund. Er wordt geen extra woning toegevoegd waardoor het voornemen niet in strijd is met de gemaakte afspraken tussen provincie en gemeenten.

Kortom, er is op locatie reeds sprake van een woonfunctie en dit blijft het geval met voorliggend planvoornemen. Met onderhavig plan mag de tweede bedrijfswoning, afwijkend van de regels in het omgevingsplan, gebruikt worden voor de bewoning door derden. Het plan handelt binnen de kaders van het provinciale beleid.

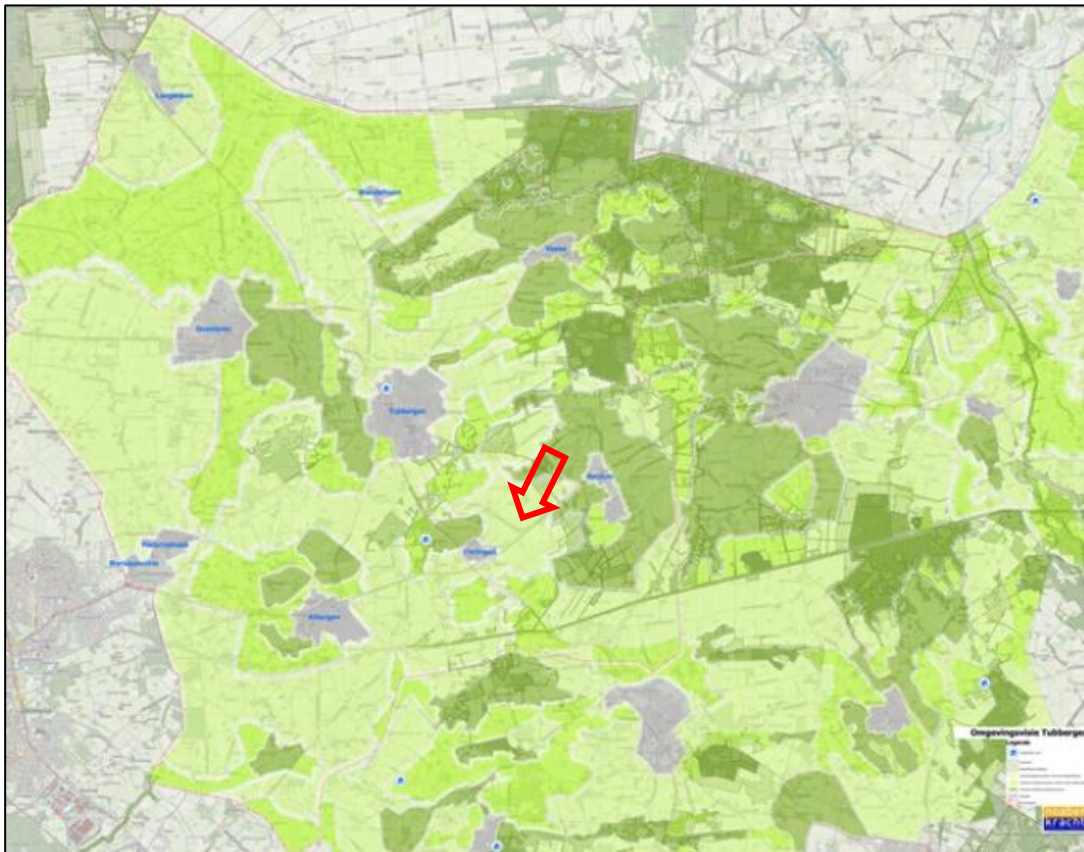
Conclusie

Kortom, het project handelt in lijn met de beleidskaders van de provincie Overijssel.

4.1.3 Omgevingsvisie Tubbergen

Algemeen

MijnOmgevingsvisie gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen.



Afbeelding 9 gemeentelijke waardenkaart met globale aanduiding ligging Plattelandswoning (rode pijl)

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

Toetsing

Eén van de hoofdonderwerpen binnen de speerpunten uit MijnOmgevingsvisie Tubbergen is 'Buitengebied in balans'. In het buitengebied komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. Een functiewijziging van een tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning waarbij de bedrijfsvoering van Varkens K.I. Twenthe ongewijzigd blijft, sluit hierbij aan.

Het plangebied is gelegen in een gebied met de ontwikkelingsrichting 'gericht op ontwikkeling door lage waarden en hoge dynamiek' en 'Lichtgroen gekleurd landschap'. Dit zijn landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. Het gebied kenmerkt zich door het open landschap met vergezichten, wegen met bomenrijen en kavelsloten. In dit gebied moet rekening worden gehouden met het agrarische karakter en is de ambitie om gemengde functies te laten plaatsvinden, de biodiversiteit te verbeteren en om een opgeruimd landschap te effectueren.

Voor locatie Breemorsweg 13 is de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van het gebruik als tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de voormalige 'Wet plattelandswoningen' (2013). Er was reeds sprake van een woonfunctie op locatie en dit blijft het geval met voorliggend planvoornemen. Met onderhavig plan mag de tweede bedrijfswoning, afwijkend van de regels in het omgevingsplan, gebruikt worden voor de bewoning door derden. Er worden geen gebouwelijke wijzigingen gepleegd met onderhavig voornemen.

Conclusie

Er zijn geen beleidsmatige overwegingen die zich tegen dit plan verzetten. Het plan past daarmee binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

4.1.4 Buitengebied met kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' wordt onder paragraaf 4.6 'Plattelandswoning' de mogelijkheid geboden tot omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Alvorens gebruik kan worden gemaakt van paragraaf 4.6 is gekeken of Varkens K.I Twenthe valt onder de functie 'Agrarisch bedrijf'.

Functie 'Agrarisch bedrijf'

Tot de functie 'Agrarisch bedrijf' worden alle bedrijven met een agrarische bedrijfsvoering gerekend. Het gaat hierbij om bedrijven die *gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren maar ook om bedrijven waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, maar niet in hoofdzaak gericht zijn op het voortbrengen van producten, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden.* Ook paardenhouderijen (zowel productiegericht als gebruikgericht) en sierteelt-, boomkwekerij- en glastuinbouwbedrijven, niet zijnde een hoveniersbedrijf of tuincentrum, worden in deze beleidsregeling geschaard onder de functie 'Agrarisch bedrijf'.

De bedrijfsvoering van Varkens K.I. Twenthe bestaat uit het houden van 180 dekberen voor het produceren van sperma voor varkensfokkerijen in Twente. De bedrijfsvoering sluit aan bij het

voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en kan daarom worden gerekend tot de functie 'Agrarisch bedrijf'. Paragraaf 4.6 Plattelandswoningen kan worden toegepast.

Paragraaf 4.6 Plattelandswoning

Voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan een agrarische bedrijfswoning binnen de functie 'Agrarisch bedrijf' gelden de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
2. De (oorspronkelijke) bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar geleden zijn opgericht;
3. De betrokken partijen, de eigenaar van het agrarische bedrijf en de (toekomstige) eigenaar van de woning, moeten een schriftelijke akkoordverklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt dat als er geen sprake is van overeenstemming tussen de agrarische ondernemer en de eigenaar van de woning, maar de afsplitsing al langjarig gaande is (meer dan 10 jaar), er medewerking kan worden verleend voor het toekennen van een status 'plattelandswoning';
5. Indien het de enige bedrijfswoning betreft dan kan er alleen een status "plattelandswoning" worden toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013. In dit geval is het niet meer mogelijk om bij het de functie 'Agrarisch bedrijf' een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

Ad 1. Varkens K.I. Twenthe is een gezond functionerend bedrijf waarbij is geconstateerd dat de bedrijfsvoering passend is binnen de functie 'Agrarisch bedrijf';

Ad 2. De bedrijfswoning aan de Breemorsweg 13 is omstreeks 1965 gebouwd en is zichtbaar op de luchtfoto van 1998 uit de gemeentelijke kaart-viewer en is hiermee ouder dan 10 jaar;

Ad 3. De betrokken partijen hebben een schriftelijke akkoordverklaring ondertekend, waarmee men aangeeft de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;

Ad 4. Niet van toepassing;

Ad 5. Niet van toepassing, het bedrijf kent twee bedrijfswoningen.

Conclusie

Er hoeft geen investering te worden gedaan in de Groene Omgeving volgens het Beleid Buitengebied met kwaliteit.

4.2 Voorbereidingsfase/ verkenningfase met stakeholders

In de voorfase is er sprake geweest van een principeverzoek waarop het college een principe-uitspraak heeft gedaan.

4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Voor locatie Breemorsweg 13 is de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van het gebruik als tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de voormalige 'Wet plattelandswoningen' (2013). Er was reeds sprake van een woonfunctie op locatie en dit blijft het geval met voorliggend planvoornemen. Met onderhavig plan mag de tweede bedrijfswoning, afwijkend van de regels in het omgevingsplan, gebruikt worden voor de bewoning door derden. Er worden geen gebouwelijke wijzigingen gepleegd met onderhavig voornemen.

De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat deze onder de uitzonderingslijst valt. De provincie is in kennis gesteld inzake het planvoornemen.

4.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk. De bestaande situatie blijft ongewijzigd en van toepassing voor de toekomst. Gelet op de aard en omvang van het plan kan gesteld worden dat er verder geen waterschapsbelangen geschaad worden.

4.2.3 Participatie omgeving

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Tubbergen (conform art. 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure wordt een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij Breemorsweg 13. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor een gedetailleerde weergave zie bijlage 1. Initiatiefnemer heeft een rondgang gemaakt langs de deuren in de buurt. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan. Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van de Wijziging Omgevingsplan.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieuaspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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.

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

De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plan

Voor locatie Breemorsweg 13 is de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van het gebruik als tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er was reeds sprake van een woonfunctie op locatie en dit blijft het geval met voorliggend planvoornemen. Met onderhavig plan mag de tweede bedrijfswoning, afwijkend van de regels in het omgevingsplan, gebruikt worden voor de bewoning door derden. De ontwikkeling wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd, waardoor de ladder formeel niet doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

Toetsing

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. In die zin is het Omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien sprake is van een plan dat kaderstellend is voor projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige onderbouwing (navolgende paragrafen) volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen, mede door een beperkte aard en omvang van het initiatief. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-(beoordelings)rapportage.

5.3 Milieuaspecten

5.3.1 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de

gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing plan

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij de functie niet verandert. In het kader van deze functiewijziging vinden geen gebouwelijke ontwikkeling plaats en de grond wordt niet geroerd. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

5.3.2 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Algemeen

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

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

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

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

Figuur 1: Standaardwaarden (bron: Art. 5.78T van het BKL)

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Tubbergen' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

Toetsing plan

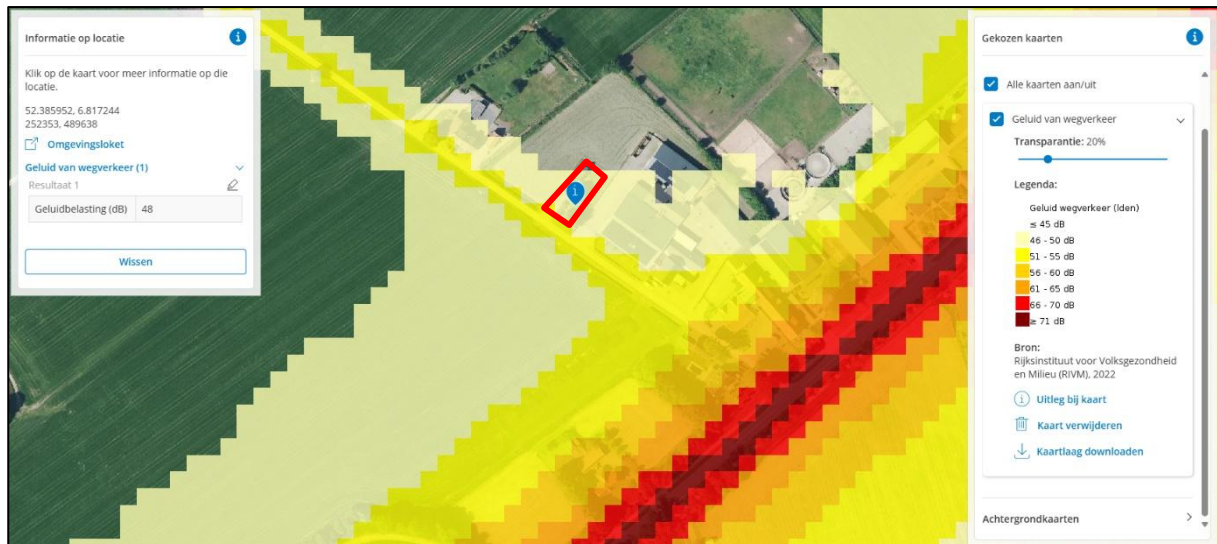
Situatie plangebied, weg- en verkeerslawaaï

Een plattelandswoning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar de plattelandswoning bedraagt enkele tientallen meters. Op grond van artikel 74, lid 1, sub b van de Wgh bedraagt de geluidszone van een weg bestaande uit een of twee rijstroken 250 meter. De locatie is dus gelegen binnen de geluidzone.

Echter omdat de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoning, woning, plattelandswoning, er reeds sprake is van een woonfunctie op locatie is de 'woning' binnen de Wgh

reeds gelegaliseerd. De ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabije weg vormt derhalve geen belemmering.

In het kader van het inzichtelijk maken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is wel de bestaande geluidbelasting op locatie inzichtelijk gemaakt. Dit is 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Ter impressie zie voorgaande afbeelding.



Afbeelding 8 Uitsnede kaart Geluid van wegverkeer Atlas Leefomgeving met aanduiding Plattelandswoning (rood omljnd)

Situatie plangebied, industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid van bedrijven zie navolgende sub paragraaf. Onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Situatie plangebied, geluid door belastende activiteiten

De beoogde ontwikkeling betreft geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De plattelandswoning Breemorsweg 15, als zijnde voormalige bedrijfswoning, betreft daarentegen wel een milieugevoelige functie. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de plattelandswoning bedrijven in de omgeving niet in haar activiteiten frustreert.

De woning ligt op voldoende afstand van omliggende bedrijven om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Ten opzichte van het eigen bedrijf geldt dat plattelandswoningen niet gezoneerd hoeven te worden ten opzichte van de eigen inrichting.

Het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf betreft Ootmarsumseweg 283 (Jowat Lijmen). Dit bedrijf grenst direct aan het agrarisch bedrijfsperceel van Varkens K.I. Twenthe. De bedrijfsvoering hier betreft een combinatie van opslag, met kleinschalige zorgboerderij. Voor een opslagfunctie geldt milieucategorie 2 (SBI-2008, 011, 012, 013). Voor het aspect geur en stof dient een afstand te worden gehanteerd van 0 meter. Voor geluid betreft het een afstand van 30 meter. Voor gevaar betreft het een afstand van 10 meter. De plattelandswoning is op meer dan 30 meter afstand gelegen, namelijk 90 meter. Dit betekent dat in dit geval aan de geldende richtafstand wordt voldaan. Aldus kan worden gesteld dat het initiatief in het kader van de Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf ter plaatse van Ootmarsumseweg 289 te Fleringen. Dit agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met nevenactiviteiten dagbesteding voor ouderen en een vuurwerkwinkel. Voor een akkerbouwbedrijf geldt milieucategorie 2 (SBI-2008, 011, 012, 013). Voor het aspect geur en stof dient een afstand te worden gehanteerd van 10 meter. Voor

geluid betreft het een afstand van 30 meter. De plattelandswoning is op meer dan 30 meter afstand gelegen, namelijk 145 meter. Dit betekent dat in dit geval aan de geldende richtafstand wordt voldaan. Aldus kan worden gesteld dat het initiatief in het kader van de Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is.

Voor het overige ligt het planvoornemen op meer dan voldoende afstand ten opzichte van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds diverse woningen dicht bij milieubelastende activiteiten gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd mogen worden. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven wordt niet belemmerd door onderhavige ontwikkeling.

In relatie tot het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Voor meer informatie zie bijlage 3. Samenvattend zijn de resultaten als volgt.

De bepaling van de geluidbelasting heeft op twee manieren plaatsgevonden: enerzijds uitgaande van de huidige en vergunde bedrijfssituatie en anderzijds uitgaande van een realistische maximaal mogelijke invulling volgens het huidige bestemmingsplan. Uit de beschouwingen blijkt het volgende:

- In de huidige situatie ontstaat ter hoogte van de plattelandswoning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde hetgeen lager is dan volgens stap 2 uit de VNG-publicatie behorende bij een gemengd gebied wordt aanbevolen.
- Uitgaande van de maximaal mogelijke invulling zou ter hoogte van de plattelandswoning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 53 dB(A) etmaalwaarde kunnen ontstaan. Deze waarde is hoger dan volgens stap 2 uit de VNG-publicatie wordt aanbevolen echter de bouwkundige constructie van de woning is zodanig dat in de woonvertrekken sprake is van een geluidbelasting van minder dan 35 dB(A) etmaalwaarde. Volgens het Omgevingsplan en het BKL is onder deze omstandigheden nog sprake van een aanvaardbaar geluidniveau.
- In de huidige situatie kunnen ter hoogte van de gevels van de plattelandswoning hoge maximale geluidniveaus ontstaan wanneer vrachtwagens gebruik maken van de noordelijke in- en uitrit. Bij een maximaal geluidniveau van 80 dB(A) zou de karakteristieke geluidwering tenminste 25 dB moeten bedragen om in de woonvertrekken te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 55 dB(A).

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij de te realiseren plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ongeacht de invulling van het zuidelijk gelegen agrarische perceel.

Geluidadvies Omgevingsdienst Twente

'In het Bkl staan geen normen voor piekgeluiden overdag. We moeten wel de aanvaardbaarheid hiervan beoordelen. Wij kunnen motiveren dat een piekgeluid van 70 dB(A) bij een voormalige agrarische bedrijfswoning aanvaardbaar is.

Verder wordt voldaan aan de bruidsschat (BS), omdat hier van belang is dat op grond van artikel 22.65 lid 3 onder a het laden en lossen in de dagperiode buiten beschouwing wordt gelaten. In tegenstelling tot wat het ODT in haar advies stelt, is er daarom geen overschrijding van de piekgeluiden in de dagperiode. Het op pompen van mest valt onder het laden en daarom wordt wel voldaan aan de norm van 70 dB(A). Daarom hoeven we geen andere normen in het omgevingsplan op te nemen, omdat wordt voldaan de normen van de BS.'

In de planregels is een bepaling opgenomen in relatie tot de functionele binding.

Conclusie

Kortom, in de plattelandswoning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de geluidbelasting. Het plan levert dus geen negatieve effecten op ten aanzien van aspect milieuzonering. Aldus kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging op locatie leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeenteactiviteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). 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 specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bk). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de Rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Toetsing plan

In onderhavig plan is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De verkeersbewegingen blijven in het kader van het planvoornemen ongewijzigd. Het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft geen extra verkeer tot gevolg. Aangezien onderhavig plan überhaupt geen wijziging van het aantal

verkeersbewegingen tot gevolg heeft en er geen sprake is van een toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag, kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Uitgaande van het worst-case scenario van onderhavig plan wordt de 3% grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. 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.

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit in het kader van onderhavig planvoornemen.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse tussen 5 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen 12 en 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 8 en 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In lijn met voorliggende functiewijziging dient op locatie sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is in lijn met het planvoornemen de geurbelasting en luchtkwaliteit (fijnstof PM₁₀) onderzocht ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op locatie. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Samenvattend zijn de resultaten als volgt.

- Uit de berekeningsresultaten volgt dat nergens een te hoge achtergrondbelasting van geur is, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

- Gezien de hoogte van de voorgrondbelasting geur ten opzichte van de achtergrondbelasting geur kan gesteld worden dat de voorgrondbelasting geur bepalend is voor de effecten Breemorsweg 13. De voorgrondbelasting is overal beneden de norm van 14 OUE/m³. In kader van de voorgrond geurbelasting is de ontwikkeling tot plattelandswoning uitvoerbaar. Bovendien wordt géén extra woonfunctie gecreëerd.
- Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de fijnstof PM10 belasting met ten hoogste 13,3 µg/ m³ ruimschoots onder de landelijke norm van 40 µg/ m³ blijft en zelfs onder de GGD-advies norm voor een goed woon- en leefklimaat van 15 µg/ m³. Het voornemen om de woning aan Breemorsweg 13 tot plattelandswoning te bestemmen is derhalve in het kader van fijnstof PM10 prima uitvoerbaar.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

5.3.4 Omgevingsveiligheid

Algemeen

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. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de 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.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te

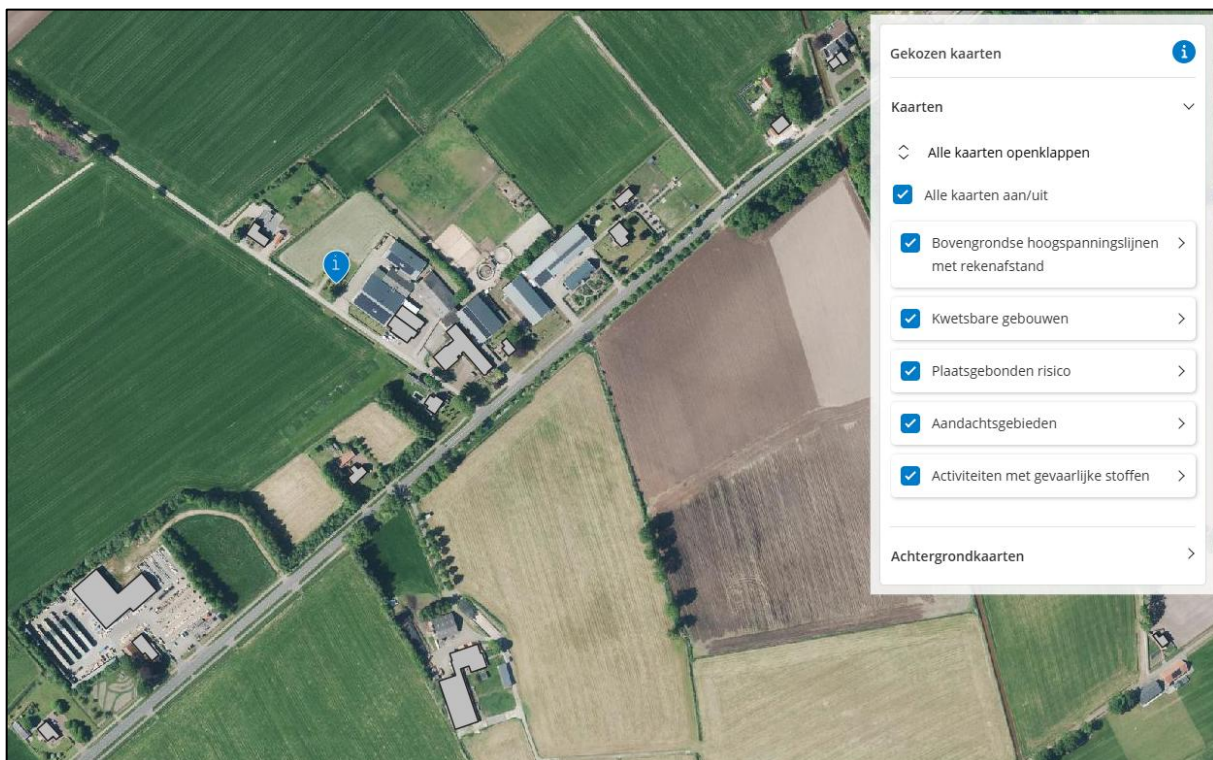
bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing plan



Afbeelding 9 Uitsnede kaart Externe Veiligheid Atlas Leefomgeving met aanduiding Plattelandswoning (blauwe marker)

Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een plattelandswoning. In het kader van het inzichtelijk maken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn wel de activiteiten ten aanzien van externe veiligheid in de omgeving van de locatie inzichtelijk gemaakt. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

In de omgeving van Breemorsweg 13 zijn geen risicovolle activiteiten, transportroutes of buisleidingen, gelegen die, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, van invloed zijn op onderhavige locatie. De aanwezige functies in de omgeving zijn op voldoende afstand gelegen en zijn niet van invloed op de locatie. Onderhavige ontwikkeling is tevens niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van deze functies en activiteiten.

Conclusie

Gezien de afstand, de aard en omvang van het planvoornemen wordt een nader onderzoek (bijvoorbeeld verantwoording van het groepsrisico) niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3.5 Geurhinder

Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geur belastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuivering technische werken (sub paragraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (sub paragraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan medebepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Toetsing plan

De gemeente beschikt nog niet over een Omgevingsplan waarin de instructieregels uit het Bkl met betrekking tot geur zijn verwerkt. Daardoor gelden de geurnormen uit de Bruidsschat (zie paragraaf 22.3.6 van het "Omgevingsplan gemeente Tubbergen"). De gemeente Tubbergen heeft geen eigen geurverordening.

Het plangebied en de omliggende (geurgevoelige) objecten zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Dit buitengebied maakt onderdeel uit van het concentratiegebied 'Oost'.

In onderhavig plan is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In dit kader is een geuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van een woon- en leefklimaat op locatie. Voor meer informatie zie bijlage 2. In voorgaande paragraaf is reeds een samenvatting gegeven van dit onderzoek. Met de voorgenomen wijziging zullen geurgevoelige objecten niet worden belemmerd en zullen agrarische veehouderijbedrijven, in verband met de functiewijziging, niet worden belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering zal op locatie derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.6 Trillingen

Algemeen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft.

Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83 lid 2 van het Bkl. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillinggevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Toetsing plan

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarbij trillingen aan de orde zijn.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.7 Gewasbeschermingsmiddelen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect spuitzonering.

Algemeen

Om gewassen te beschermen, worden (chemische) bestrijdingsmiddelen gebruikt. Deze middelen worden door middel van spuitbomen aangebracht op gewassen en een deel hiervan kan verwaaien naar de naastliggende omgeving. Dit wordt ook wel drift genoemd.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies, zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen

naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die hierin worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlakte water. Het Besluit activiteiten leefomgeving is daarom evenmin bruikbaar.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak over zogenoemde spuitvrije zones. De rechtspraak over spuitvrije zones ziet op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en agrarische bedrijvigheid. Uit deze rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 'niet onredelijk wordt geacht'. Deze afstand mag wel worden verkleind, maar dan moet de overheid dit wel goed motiveren aan de hand een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek. Echter, het gebruik van reken modellen is volgens de rechtspraak nog weinig succesvol.

In eerste instantie betroffen de uitspraken van de Afdeling kwesties over hoogstamteelt. De spuihoogte bij deze teelt is hoger dan bij andere teelten. De grotere hoogte van spuiten leidt tot een ruimere verspreiding van het middel door de lucht naar de omgeving. Deze drift is mede afhankelijk van de windrichting en windkracht. Uit recente rechtspraak volgt dat het niet alleen gaat om gewasbescherming bij hoogstamteelt, maar om agrarische bedrijvigheid waarbij agrarische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Toetsing

In onderhavig plan is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In dit geval is er sprake van een bestaande woonsituatie waarbij er geen gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit betekent dat het gebouw niet wordt uitgebreid of verplaatst dichterbij omliggende agrarische gronden. Door de functiewijziging van Breemorsweg 13 treedt geen belemmering op voor omliggende gronden.

Rondom het plangebied zijn daarnaast geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). De gronden zijn namelijk in gebruik als grasland, of akkerbouwland.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het voornemen, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.

5.4 Fysieke aspecten

5.4.1 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). 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 beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Toetsing Archeologie

Uit de archeologische en cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Tubbergen blijkt dat het plangebied zich bevindt in Dekzandwelingen en -vlakken. Dit betekent: 'Middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd.'



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Tubbergen) met globale aanduiding Plattelandswoning

De gemeente Tubbergen heeft haar archeologische beleid doorvertaald door middel van archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan "Buitengebied Tubbergen 2016". Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m. Deze grenzen worden in voorliggend geval niet overschreden. In het kader van het project blijft de huidige gebouwelijke situatie ongewijzigd. Alleen het bedrijfsmatige gebruik van de bedrijfswoning vervalt en wordt vervangen voor het gebruik als plattelandswoning. Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Toetsing cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook overige cultuurhistorische elementen zijn niet (meer) aanwezig binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4.2 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

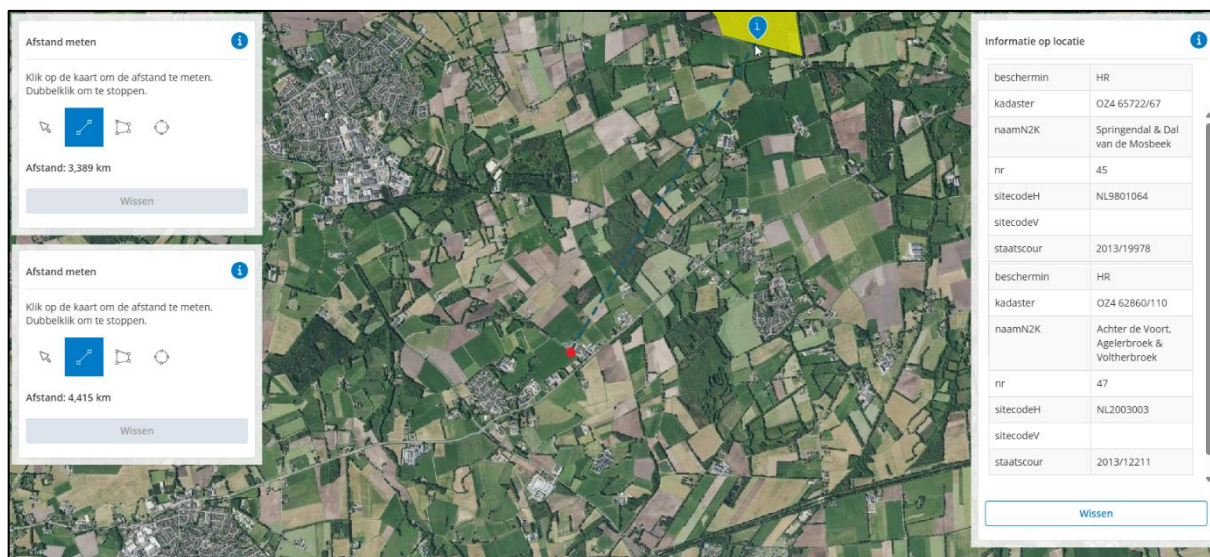
Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Toetsing plan

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Springendal & Dal van de Mosbeek' en 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' liggen respectievelijk op 3,4 km en 4,4 km afstand van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Gelet op de afstand, de aard en omvang van het voornemen zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In feite vindt er geen wezenlijke wijziging van het gebruik plaats. Daarnaast vinden er ook geen gebouwelijke ontwikkelingen plaats. Derhalve wordt de uitstoot van extra stikstofdepositie uitgesloten, ten opzichte van hetgeen wat reeds in het kader van het vigerende bestemmingsplan is afgewogen en vastgesteld ter plaatse van Breemorsweg 13-15. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Met het planvoornemen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden

aangetast. Nader onderzoek in het kader van het Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 11 Uitsnede Natura 2000 viewer inclusief globale aanduiding Plattelandswoning (rode punt)

Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Toetsing plan

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gronden gelegen die behoren tot het NNN. Het plangebied ligt niet in of direct nabij een gebied aangewezen als Natuurnetwerk. Het plangebied ligt op circa 680 meter van het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de afstand van het plangebied tot NNN zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van deze natuurzones niet worden aangetast. Immers, in voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging (omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning). Dit betekent dat vervolgonderzoek in het kader van omliggende natuurzones en Natura 2000-gebieden niet nodig wordt geacht.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Toetsing plan

In relatie tot de soortenbescherming kan over het plangebied worden opgemerkt dat het voornemen ziet op een functiewijziging van 'bedrijfswoning' naar 'plattelandswoning'. Het initiatief vindt plaats binnen het reeds bestaande perceel en bestaande bebouwing. Gezien het voorgaande is van een negatief effect van de voorgenomen functiewijziging op beschermde flora en fauna dan ook geen sprake. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4.3 Waterbelang

Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

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

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

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

Waterparagraaf

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap

wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Relevante wateraspecten:

Wateroverlast

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk. De bestaande situatie blijft ongewijzigd en van toepassing voor de toekomst. In onderhavig geval is het niet nodig om extra voorzieningen te realiseren, waarmee hemelwater opgevangen kan worden. Rond de planlocatie zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig en is er voldoende mogelijkheid voor het hemelwater om te infiltreren in de bodem, danwel afgevoerd te worden via bestaande greppels.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Riolering en Afvalwaterketen

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Onderhavig plan heeft geen invloed op de hoeveelheid afvalwater. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen het afvalwater verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt net als in de huidige situatie niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden.

Grondwaterbeheer

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. Er zijn geen maatregelen nodig ten behoeve van het grondwater.

Recreatie

Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is recreatie niet relevant.

Conclusie

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk. De bestaande situatie blijft ongewijzigd en van toepassing voor de toekomst. Gelet op de aard en omvang van het plan kan gesteld worden dat er verder geen waterschapsbelangen geschaad worden.

Vanuit het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

5.4.4 Verkeer en parkeren

Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren wordt getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018.

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)

Het plangebied is in de bestaande situatie via een ontsluiting ontsloten via de Breemorsweg. Het perceel is en blijft conform de huidige situatie ontsloten op de Breemorsweg. Via de Breemorsweg is in zuidelijke richting de provinciale weg N349 (Ootmarsumseweg) te bereiken. Via deze provinciale weg is Fleringen, Albergen en Ootmarsum te bereiken.

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De verkeersgeneratie van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Aangezien er geen sprake is van een toe- danwel afname, vormt het planvoornemen geen belemmering voor het omliggende wegennet.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van een initiatief is dat het parkeren binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, zodat er geen extra parkeerdruk voor de omgeving ontstaat.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen zijn er voor een vrijstaand huis minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Aangezien in de bestaande situatie reeds sprake is van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waar meer dan voldoende ruimte voor is, en de parkeervoorzieningen ongewijzigd blijven met de ontwikkeling, zijn ervan uit parkeren geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is in lijn met een evenwichtige toedeling van functies.

6 Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kostenverhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over:

- nadeelcompensatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

7 Toelichting planregels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het plan “TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Buitengebied Breemorsweg 13 Fleringen” wordt de woonfunctie vergroot ten behoeve van een nieuwe schuur. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

7.2 Opzet regels

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

Toepassing TAM-IMRO

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

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Breemorsweg 13 Fleringen, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0183.TAMBUIBREEMORSWG13-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

7.2.1 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

7.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft de wijze van meten weer.
- Artikel 3 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

7.2.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

7.2.4 Algemene regels voor activiteiten

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

- Anti-dubbeltelbepalingen;
- Algemene ruimtelijke bouwregels;
- Planologische gebruiksactiviteiten;
- Regels parkeren;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht.

7.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

Toelichting op de regels

'Bedrijf'

De functie 'bedrijf' is opgenomen ten behoeve van het toegestane gebruik van een ki-station, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ki-station' en een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – plattelandswoning'. Hiertoe gelden twee maatvoeringsaanduidingen, namelijk: maximaal aantal bedrijfswoningen (aantal: 1) en maximum oppervlakte à 3870 m².

'Waarde - Archeologie 4'

De gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, aangewezen voor het behoud van de archeologische waarden. Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld nodig zijn, dient aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

'Overige zone - vrijwaringszone - radarverstoringsgebied'

De voor 'Overige zone - vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

8 Bijlagen

- 1. Omgevingsdialoog**
- 2. Milieuonderzoeken**
- 3. Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- 4. Planregels en verbeelding (separaat bijgevoegd)**