



Toelichting Erf Linthorst, Steenwijkerwold

B+O Architectuur en Stedenbouw

26 november 2025

Toelichting TAM-Omgevingsplan Erf Linthorst, Steenwijkerwold

november 2025

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
2. Wat willen we waar regelen en waarom	8
2.1 Aard van de wijziging	8
2.2 Opzet wijziging omgevingsplan	8
2.3 Ligging projectgebied	8
2.4 Geldende bestemmingen / regels	9
2.5 Planvorm	10
2.6 Het doel van de wijziging (met inbegrip van kaders die aan de ontwikkeling zijn mee-gegeven)	11
3 Wat moet ik waar regelen en waarom	12
3.1 De regelanalyse	12
3.1.1 Rijk	12
3.1.2 Provincie	14
3.1.4 Bruidsschat	21
4 Hoe wil ik het regelen	22
4.1 Wijziging Omgevingsplan	22
4.2 Artikelsgewijze toelichting	23
5 Gevolgen (milieu- en omgevingsaspecten)	25
5.1 Milieueffectrapportage	25
5.2 Laddertoets	26
5.4 Geluid	28
5.5 Luchtkwaliteit	29
5.6 Geur	30
5.7 Trillingen	31
5.8 Bodem	31
5.9 Veiligheid	32
5.10 Slagschaduw	33
5.11 Water	33
5.12 Cultureel erfgoed	36
5.15 Gezondheid	39
6 Kostenverhaal	41
6.1 Regels kostenverhaal	41
7 Participatie	42
7.1 Burgerparticipatie	42
7.2 Procedure	42
8 Advies	43

9 Bijlagen	44
Bijlage 1. Watertoets	44
Bijlage 2. Quicksan natuurwaarden	45
Bijlage 3. Stikstofberekening	46
Bijlage 4. Archeologisch onderzoek - Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase	47
Bijlage 5. Verslaglegging burgerparticipatie	48
Bijlage 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek	49
Bijlage 7. Geuronderzoek bedrijven met geuremissiefactor	50
Bijlage 8. Archeologisch onderzoek - Proefsleuvebonderzoek	51

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het projectgebied betreft de locatie aan de Ten Holthweg 52 te Steenwijkerwold. Een voormalige agrarische schuur is reeds gesloopt. De agrarische bedrijfsvoering is verplaatst naar een nieuwe locatie buiten het dorp. De bedrijfsvoering op de locatie is reeds stopgezet. Het initiatief is gericht op herontwikkeling van de locatie voor woningbouw.

Op het perceel bevinden zich een monumentale boerderij en een kapschuur. De monumentale boerderij is los verkocht aan een particulier. Op het achterste deel van perceel nr. 860 - met zicht op aangrenzende velden - resteert ruimte voor woningbouw in de vorm van een woonerf. Aangezien de beoogde ontwikkeling strijdig is met het vigerende omgevingsplan, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft B+O Architectuur en Stedenbouw een stedenbouwkundige studie verricht naar de realisatie van woningbouw. Op 2 augustus 2024 werd het principeverzoek ingediend bij de gemeente Steenwijkerland. De gemeente heeft het principeverzoek beoordeeld en in de principe-uitspraak van 18 september 2024 aangegeven dat het een wenselijke ontwikkeling is.

Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Op grond van artikel 5.1 lid 1 Ow dient een afwijking voor de wijziging te worden aangevraagd. Hiervoor gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Bkl:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Bkl);
- Beoordelingsregels Bkl H5 + provinciale instructieregels (art. 8.0b - e Bkl)

Voorliggend document betreft de toelichting waarin de verschillende (ruimtelijke) aspecten in acht worden genomen en waaruit blijkt dat er met de realisatie van woningbouw sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de buurt. (Bron: PDOK)

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en nieuwe situatie in het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland beschreven. Hoofdstuk 4 bevat richtlijnen voor het bepalen, groeperen en selecteren van geschikte regels en normen voor het toestaan of uitsluiten van specifieke activiteiten in het projectgebied. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe invulling is gegeven aan de burgerparticipatie. In hoofdstuk 7 wordt het kostenverhaal nader toegelicht. Hoofdstuk 8 omvat de overkoepelende conclusie en tot slot zijn in hoofdstuk 9 de bijlagen opgenomen.

2. Wat willen we waar regelen en waarom

2.1 Aard van de wijziging

Braakliggende gronden met agrarische bestemming omzetten naar woningbouw.

2.2 Opzet wijziging omgevingsplan

Om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken zal een wijziging van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” worden doorgevoerd.

2.3 Ligging projectgebied

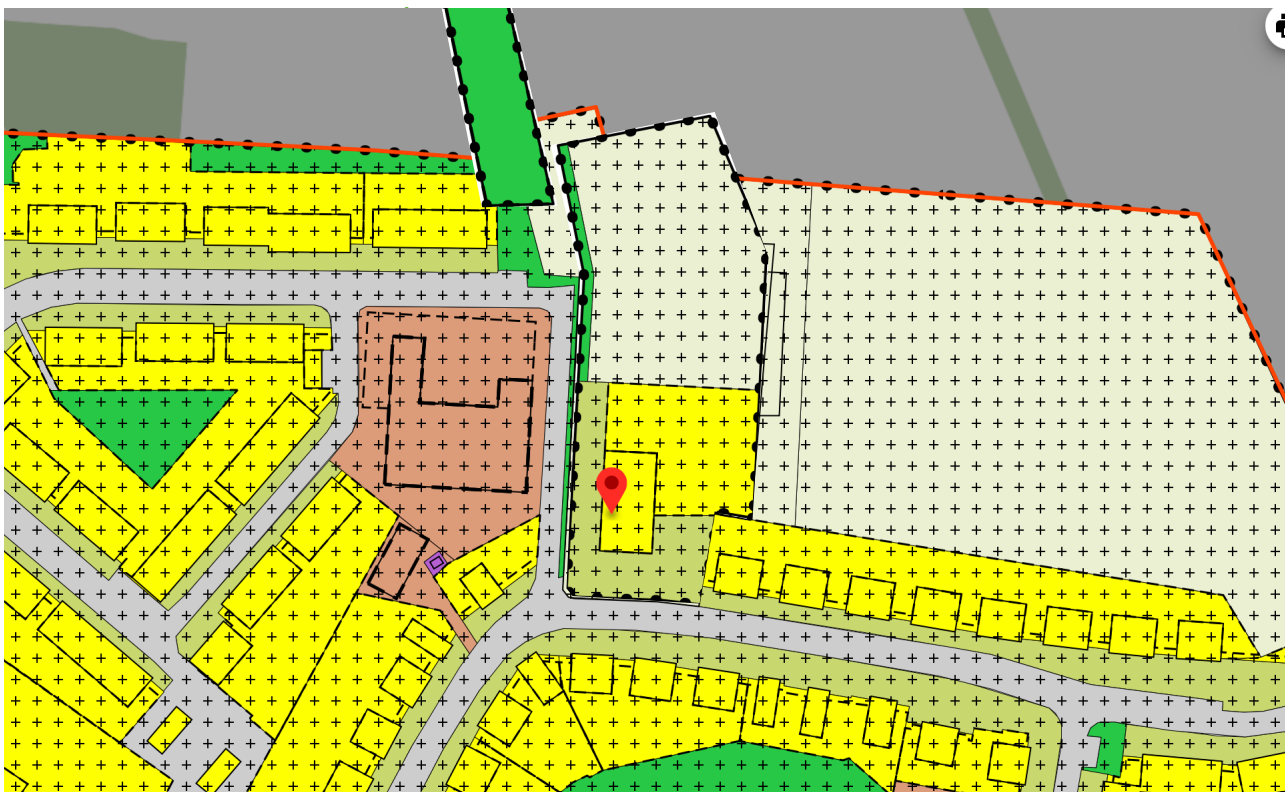
Het projectgebied bevindt zich aan de Ten Holthweg 52, aan de rand van de kern Steenwijkerwold. Aan de west- en zuidzijde grenst het gebied aan een woonwijk uit de jaren 60, bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Aan de noord- en oostzijde sluit het projectgebied aan op het buitengebied, dat wordt gekenmerkt door een open en agrarisch landschap met verspreid gelegen bebouwing. De locatie is gelegen nabij een netwerk van rustige landwegen en biedt een weids uitzicht op het omliggende landschap.



Afbeelding 2.1: Foto's voormalige situatie Ten Holthweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2: Foto's voormalige situatie Holthinge Campweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>)

Strijdigheid met het omgevingsplan

De in het van rechtswege geldige tijdelijke deel van het Omgevingsplan “Bestemmingsplan Steenwijkerwold - Ten Holthweg 52 en Bentekamp” voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen op gronden waar de activiteit ‘wonen’ nu niet is toegestaan.

2.5 Planvorm

Het plan bestaat uit 12 nieuwe woningen, verdeeld over 5 volumes in de vorm van een erf, waarbij de traditionele karakteristieke waarden van de (voormalige) agrarische bebouwing als uitgangspunt zijn genomen. Aan de noord- en oostzijde van het projectgebied wordt een boomsingel aangelegd om een duidelijke grens te creëren tussen het dorp en het omliggende buitengebied, zoals passend bij de agrarische context. Optioneel kunnen twee van de rijwoningen worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen op de hoeken, waarmee wordt ingespeeld op de vraag naar gelijkvloerse woonmogelijkheden.

Watercompensatie is zorgvuldig ingepast met een wadi langs de noordrand van het plan en een waterdoorlatend gebied tussen de nieuwe woningen, voorzien van een groene invulling met grasland en een straat met een smal profiel. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de rand van het projectgebied, zodat ze niet visueel dominant zijn en bijdragen aan een rustige en groene woonomgeving. De visuele verbinding met het open landschap in het oosten blijft behouden, evenals het voetpad dat zorgt voor een wandelverbinding naar de aangrenzende velden in het noorden. Het luchtige stedenbouwkundige concept draagt bij aan een hoogwaardige leefomgeving waarin groen en moderne architectuur in traditionele verschijningsvorm elkaar versterken, en de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.



Afbeelding 2.4: Stedenbouwkundig plan (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

2.6 Het doel van de wijziging (met inbegrip van kaders die aan de ontwikkeling zijn meegegeven)

De familie heeft reeds de agrarische bedrijfsvoering stopgezet en wil de locatie herontwikkelen voor woningbouw. Op het perceel bevinden zich een monumentale boerderij en een kapschuur. Een voormalige agrarische schuur en silo zijn reeds gesloopt. De bestaande monumentale boerderij is separaat verkocht aan een particulier. Op (deel van) perceel nr 860 met zicht op aangrenzende velden resteert ruimte voor woningbouw in de vorm van een erf. Aangezien de beoogde ontwikkeling strijdig met het bestaande omgevingsplan, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. B+O heeft uitgangspunten opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met verbindingen met het landschap, ruimtelijke principes in de lokale context en woningtypologieën:

- Verbinding van leefomgeving met het landschap. Het stimuleren van het uitzicht op het landschap en het behoud van het voetpad.
- Het stedenbouwkundig concept volgt de traditionele karakteristieke waarden van agrarische bebouwing een nieuw erf wordt gecreëerd in ruimtelijke verbinding met de bestaande monumentale boerderij.
- Geen dorpsuitbreiding. Het luchtige concept zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de leefomgeving door groen en kwalitatieve architectuur geworteld in de agrarische context. Moderne architectuur in traditionele verschijningsvorm.
- Sociale diversiteit in de omgeving dankzij de verscheidenheid van woningtypologieën.
- Doorbreken van de monocultuur van het landbouwgebied, ondersteunen van inheemse vegetatie biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het plan werd in april 2024 ter advisering voorgelegd aan de stedenbouwkundigen van de gemeente Steenwijkerland. Zij hebben het plan voorzien van enkele opmerkingen. Deze opmerkingen van de gemeente zijn meegenomen bij het opstellen van het definitieve stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen in het principeverzoek van 2 augustus 2024. Zo is er rondom het projectgebied een watergang en stevige boomsingel ingepast, om een duidelijke barrière tussen akkerbouw en dorp te creëren. Ook is de straat recht laten lopen in het verlengde van de Holthinge Campweg, zodat het vrije uitzicht op de velden behouden blijft.

Het principeverzoek is beoordeeld door de gemeente, die het initiatief wenselijk achtte in de brief van 18 september 2024.

3 Wat moet ik waar regelen en waarom

3.1 De regelanalyse

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

3.1.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 23 februari 2021 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

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

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

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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt men naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze 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 onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.2 Rijksinstructieregels (Bkl)

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hoofdonderwerpen waarvoor instructieregels gelden vanuit het Rijk. Per instructieregels is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit.

- Waarborgen van veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 5.1.3);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

3.1.3 Conclusie

De realisatie van 12 grondgebonden woonhuizen ter vervanging van een agrarisch bedrijf sluit aan bij de prioriteiten en uitgangspunten van de NOVI. Het initiatief draagt bij aan de transitie van het landelijk gebied door ruimte te bieden voor nieuwe, toekomstbestendige functies, zoals wonen. Door de nadruk te leggen op combinaties van functies en de inpassing in de kenmerken en identiteit van het gebied, wordt recht gedaan aan het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd draagt het project bij aan een duurzame verstedelijking en het behoud van leefkwaliteit, mits het voldoet aan de instructieregels van het Bkl. Dit betekent dat bij het ontwerp van het plan rekening is gehouden met aspecten zoals gezondheid, milieukwaliteit, waterbelangen en landschappelijke waarden.

3.1.2 Provincie

Deze paragraaf voorziet in een onderbouwing op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de provincie. In de Omgevingsverordening zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Overijssel

In de Omgevingsverordening Overijssel is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In de Omgevingsverordening Overijssel geeft de provincie zijn visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe men - samen met partners - vorm en kleur wil geven aan die ruimte en hoe de provincie zich daar de komende jaren voor inzet. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Deze paragraaf voorziet in een onderbouwing op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de provincie. In de Omgevingsverordening zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Op 8 november 2023 is de geactualiseerde Omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel geeft de provincie zijn visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe men - samen met partners - vorm en kleur wil geven aan die ruimte en hoe de provincie zich daar de komende jaren voor inzet. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In paragraaf 3.2 van de Omgevingsvisie zet de provincie uiteen hoe haar uitvoeringsmodel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

- **Generieke beleidskeuzes:** Generieke beleidskeuzes bepalen óf ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:
 - integraliteit;
 - toekomstbestendigheid;
 - concentratiebeleid;
 - (boven)regionale afstemming;
 - zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

In paragraaf 3.1.2 is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de toetsen aan de gemeentelijke woonagenda (zie paragraaf 3.1.3 *Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026*) blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de bouw van de nieuwe woningen. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

- **Ontwikkelingsperspectieven:** De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan wáár wat ontwikkeld zou kunnen worden. Volgens de overzichtskaart 'Ontwikkelingsperspectieven' geldt voor het plangebied de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en, deels aan de randen van het plangebied, 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

Het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' omvat gebieden waar de steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het ontwikkeling perspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf tot een woonlocatie. De lokale

behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen is aangetoond in de paragraaf over de gemeentelijke woonagenda. De ontwikkeling draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van Steenwijkerwold door het toevoegen van een gevarieerd woningaanbod en het realiseren van een groene, aantrekkelijke woonomgeving aan de rand van de dorpskern. Daarnaast biedt het plan kansen om in te spelen op klimaatverandering door ruimte te reserveren voor groen, natuur en water. Gezien de ligging binnen de kern van het dorp vormt de ontwikkeling geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het aangrenzende buitengebied.

- **Gebiedskenmerken:** De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden. Immers, plekken die eerst natuurlijk waren, zijn nu bebouwd en in een enkel geval andersom. Vaak liggen ze over elkaar heen en hebben we op één plek te maken met kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag. Per laag worden in deze Catalogus Gebiedskenmerken verschillende gebiedstypen onderscheiden en per gebiedstype worden beschreven:

- Kenmerken: hoe is het type opgebouwd, hoe ziet het er uit?
- Ontwikkelingen: hoe heeft het zich ontwikkeld, wat speelt er?
- Ambities: wat is de visie op de toekomst van het gebiedstype?
- Sturing: door welk handelen kan die visie worden bewerkstelligd?

De gebiedskenmerken zijn sturend voor de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Natuurlijke laag

De locatie maakt deel uit van het kenmerkende stuwwallenlandschap. Dit landschapstype wordt bepaald door het reliëf van de stuwwallen, die zich duidelijk onderscheiden van de omliggende lagere gronden. De ambitie is om dit eigen karakter te behouden en te versterken. Daarbij staat het reliëf centraal als ruimtelijk beeldbepalend element. Overgangen naar aangrenzende landschappen dienen geaccentueerd te worden, evenals de zichtlijnen op en vanaf de stuwwal. Nieuwe ontwikkelingen horen bij te dragen aan een betere herkenbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Daarnaast is er bijzondere aandacht voor de zogeheten 'natte voet' van de stuwwal, waar kwel en bronnen voorkomen. Ontwikkelingen die plaatsvinden kunnen deze natuurlijke kwaliteiten versterken en de relatie tussen water, reliëf en landschap beter zichtbaar maken. Voor het plangebied betekent dit dat ontwikkelingen rekening moeten houden met het reliëf en de natuurlijke overgangszones, en waar mogelijk bijdragen aan het zichtbaar en waarbaar maken van deze unieke kwaliteiten in de dorpsrand van Steenwijkerwold.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De locatie bevindt zich in het oude hoevenlandschap, een landschapstype dat wordt gekenmerkt door verspreid liggende erven. Dit landschap ontwikkelde zich nadat de grote essen al in gebruik waren genomen en een volgende generatie boeren op zoek ging naar nieuwe ontginningsmogelijkheden. Zij vonden die op kleine dekzandkopjes die afzonderlijk in gebruik werden genomen. Hierdoor ontstond een landschap dat qua opbouw verwant is aan het essenlandschap, maar dan in een kleinere, meer individuele en jongere verschijningsvorm. De kleinschaligheid is daarbij een directe weerspiegeling van de natuurlijke ondergrond.

Het oude hoevenlandschap kan worden gezien als een essenlandschap in het klein: met esjes en kampen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De verkaveling en structuur zijn 'organisch', geordend vanuit de erven en hun verbindingen naar de omliggende gronden. Dit leidt tot een contrastrijk geheel, met op korte afstand afwisseling tussen open esjes, kleinschalige erven op de flanken, vochtige laagtes met houtwallen, en open heidevelden. Binnen dit landschap bieden de erven ruimte voor functies als landbouw, wonen, werken en recreatie, mits nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op de karakteristieke structuren van het landschap, zoals de open ruimten, de erfbeplanting en de routes door het gebied. De ambitie voor het oude hoevenlandschap is om deze kleinschaligheid en variatie verder te versterken en de erven als dragers van het landschap te behouden en ontwikkelen. Voor het plangebied betekent dit dat toekomstige ontwikkelingen moeten inspelen op deze historische ervenstructuur, de landschappelijke samenhang respecteren en bijdragen aan de dorpse maat en landschappelijke kwaliteit van Steenwijkerwold.

Stedelijke laag

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel valt Steenwijkerwold grotendeels binnen de categorie "Woonwijken 1955–nu". Deze typering doet recht aan het feit dat een belangrijk deel van het dorp in de naoorlogse periode planmatig is uitgebreid met woonbuurten, gekenmerkt door grondgebonden woningen in een collectieve verkavelingsstructuur. De locatie aan de Ten Holthweg 52 wijkt hiervan af. Het perceel maakt deel uit van de oudere wegdorpstructuur die al in de jaren '30 van de vorige eeuw is ontstaan. Hier ligt de bebouwing in een lint langs de historische route en is de verkaveling kleinschaliger en minder planmatig opgezet dan de latere uitbreidingswijken. De stedelijke laag ter plaatse wordt daardoor niet zozeer gekenmerkt door de naoorlogse wijkstructuur, maar door de dorpse maat en schaal van het wegdorp, waarin boerderijen en vrijstaande woningen met erven elkaar afwisselen en een losse relatie met het landschap behouden. Nieuwe ontwikkelingen op deze plek vragen daarom om aansluiting bij deze oudere wegdorpkarakteristiek, meer dan bij de systematiek van de naoorlogse woonwijken.

Deze context sluit beter aan bij de aanduiding "Dorpen en buurtschappen" uit het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie. Dorpen en buurtschappen maken van oorsprong deel uit van de agrarische cultuurlandschappen. Vanuit hier werden de omliggende gronden ontgonnen en eeuwenlang bewerkt. Door de variatie in ondergrond en natuurlijke condities is een bont palet aan dorpen ontstaan, elk met eigen kenmerken en kwaliteiten. De ambitie is dat dit gevarieerde palet behouden blijft: elke kern ontwikkelt zich verder vanuit haar identiteit en karakteristieke structuur in relatie tot het landschap. Daarbij staan toepassing van de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en het concentratiebeleid voorop. Voor Steenwijkerwold betekent dit dat nieuwe ontwikkeling de dorpse maat, identiteit en de verweving met het landschap moet versterken.

Laag van de beleving

Rondom het plangebied bevinden zich recreatieve routes en verblijfsrecreatie, waardoor het gebied onderdeel uitmaakt van de beleving van het landschap. Fietsverbindingen en recreatieve voorzieningen zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers het landschap actief kunnen ervaren. Het plan ligt bovendien binnen een gebied dat is aangemerkt als donkertegebied. Donkerte is hier een belangrijke kwaliteit: de stilte en afwezigheid van kunstlicht dragen bij aan het rustige en onthaaste karakter van de omgeving. De ambitie is om deze kwaliteit niet alleen te behouden, maar waar mogelijk te versterken. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen terughoudend moeten omgaan met verlichting en eventuele lichtbronnen zorgvuldig dienen te worden geplaatst en gericht, zodat de duisternis en de bijbehorende beleving in stand blijven. Naast donkerte spelen ook cultuurhistorische en aardkundige waarden een rol in de beleving. Het landschap vertelt door zijn structuren, erven en routes het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van Overijssel. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het zichtbaar en beleefbaar maken van dit verhaal, door bijvoorbeeld bestaande structuren te respecteren en aan te sluiten bij de landschappelijke identiteit. Ook het vergroten van de samenhang en het herstel van eventuele onderbrekingen in landschappelijke structuren dragen bij aan een sterkere ruimtelijke identiteit. Voor het plangebied betekent dit dat ruimtelijke kwaliteit

niet alleen wordt bepaald door de fysieke inpassing van bebouwing, maar ook door de versterking van de beleving: het behouden van donkerte, het benadrukken van de rust en kleinschaligheid, en het aansluiten bij de cultuurhistorische waarden in de dorpsrand van Steenwijkerwold.

Conclusie gebiedskenmerken

Het plan voor 12 nieuwe woningen aan de Ten Holtheweg 52 in Steenwijkerwold sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel. De stedenbouwkundige opzet in de vorm van een erf bouwt voort op de historische structuur van het oude hoevenlandschap en versterkt de dorps maat en schaal. Door de toevoeging van een boomsingel en zorgvuldig geplande wateroplossingen wordt de landschappelijke inpassing gewaarborgd en ontstaat een duidelijke overgang tussen dorp en buitengebied. Het behoud van zichtlijnen naar het open landschap, de groene invulling van de openbare ruimte en de situering van parkeren aan de randen dragen bij aan de beleving en ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Overijssel

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Overijssel hanteert de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking als instrument om zorgvuldig ruimtegebruik te waarborgen. De ladder sluit aan op de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking, maar voegt daaraan een regionale uitwerking toe. Waar het Rijk vraagt om een onderbouwing bij substantiële stedelijke ontwikkelingen, verlangt de provincie dat bij iedere claim op de Groene Omgeving eerst wordt onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van het bestaand bebouwd gebied of bestaande bebouwing. Daarmee wordt verrommeling van het landschap voorkomen en krijgen kernen de kans om zich op een zorgvuldige en evenwichtige manier te ontwikkelen.

Principe van concentratie

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Daar mag voor de (boven)regionale behoefte gebouwd worden.

Voor de overige kernen geldt dat alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt in dit verband verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen én toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur en voorzieningen.

De provincie Overijssel gaat uit van het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit doet men vooral om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden. Onder de noemer 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' moeten gemeenten voor de uitleg van dorpen en steden eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben. Pas daarna mag een claim worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een aanvulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het Rijk is opgenomen in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Waar het Rijk in de Ladder voor duurzame verstedelijking de vereiste onderbouwing beperkt tot stedelijke functies die voldoende substantieel is, moet op grond van de principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik voor elk claim die gelegd wordt op de Groene Omgeving nagegaan worden of daarvoor niet het bestaand bebouwd gebied of bestaande bebouwing in de Groene Omgeving benut kan worden.

Het bestaand bebouwd gebied definieert de provincie als de gronden in of aansluitend aan kernen die op

grond van het geldende omgevingsplan benut kan worden voor stedelijke functies. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding alleen een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De provincie laat aan de gemeenten de keuze of zij stadsrandgebieden beschouwen als stedelijke omgeving of Groene Omgeving.

Op grond van de Artikel 4.7 e.v. geldt voor de invulling van de stadsrandgebieden dat die moet plaatsvinden met toepassing van het Uitvoeringsmodel Overijssel. Dat betekent onder meer dat rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingsperspectieven zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel en met de richtinggevende en normerende uitspraken de Catalogus Gebiedskenmerken. In de gemeentelijke structuurvisie kan nadere invulling worden gegeven aan de ontwikkeling van deze gebieden.

Toekomstbestendigheid

Daarnaast bepaalt de Omgevingsverordening dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk zijn wanneer aannemelijk is dat zij toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar komen, dat de ontwikkeling duurzaam en evenwichtig bijdraagt aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden, en dat er sprake is van een toegevoegde waarde op de lange termijn.

Ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die aantoonbaar bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied conform Omgevingsvisie Overijssel. Dit wordt onderbouwd door toepassing van de OF-, WAAR- en HOE-benadering, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe de vier-lagenbenadering (stedelijk, agrarisch, natuurlijk en beleving) is toegepast en de Catalogus Gebiedskenmerken wordt gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder historische landschappen, historisch-geografische structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken, en archeologische vindplaatsen. Door deze integrale benadering wordt de identiteit, samenhang en kwaliteit van het landschap behouden en versterkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen en direct aansluitend op de bebouwde kom van Steenwijkerwold. Daarmee wordt aangesloten bij het principe van concentratie en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien voorziet het plan in woningen die inspelen op de lokale behoefte en toekomstbestendig zijn door hun landschappelijke inpassing en duurzame kwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is een doorvertaling van rijks- en provinciaal beleid en is verwoord in tal van plannen en beleidsnota's. De belangrijkste voor voorliggende ontwikkeling betreft de *Omgevingsvisie Steenwijkerland* en de *Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026*.

Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017 'Waardevast landschap'

De gemeente Steenwijkerland zet in op het bevorderen van leefbaarheid, het tegengaan van leegstand, en het inspelen op demografische veranderingen zoals vergrijzing en bevolkingskrimp. Door leegstaande panden en bestaand vastgoed te transformeren naar functies zoals wonen, wordt ingespeeld op de vraag naar betaalbare, kleinere, en duurzame woningen. Tegelijkertijd wordt de leefbaarheid in de kernen ondersteund door sociale samenhang en initiatieven vanuit inwoners. Het Omgevingsplan biedt ruimte om

nieuwe woonfuncties mogelijk te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar maatwerkoplossingen voor bereikbaarheid en versterking van toerisme in de regio.

De transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf naar een erf met 12 grondgebonden woningen sluit goed aan bij de Omgevingsvisie. Door verschillende woningtypologieën te bieden, waaronder levensloopbestendige woningen, wordt voorzien in de vraag naar passende huisvesting voor diverse doelgroepen. Het project draagt bij aan het behouden van leefbaarheid in een kern en voorkomt verpaupering door een leegstaand agrarisch bedrijf een nieuwe functie te geven. Dit sluit aan bij het streven naar hergebruik van bestaand vastgoed en het creëren van toekomstbestendige woonomgevingen binnen de gemeente.

Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

De “Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026” van de Gemeente Steenwijkerland benadrukt de dringende noodzaak om de woningbouw te versnellen om het huidige tekort in de regio aan te pakken. Belangrijke doelen zijn onder andere:

- Woningbouw: Er wordt sterk gefocust op de bouw van extra woningen, met een doelstelling van 1.700 nieuwe woningen tot 2031. Het beleid stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen bestaande kernen om lokale voorzieningen en diensten te versterken.
- Ondersteuning van lokale initiatieven: Het beleid ondersteunt initiatieven vanuit de kernen en faciliteert deze door processen te verbeteren en gemeentelijke ondersteuning te bieden. Dit omvat ook het bevorderen van creatieve oplossingen om in de woonbehoefte te voorzien, zoals de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een erf met woonhuizen.
- Duurzaamheid: Alle woningontwikkelingen moeten klimaatadaptief zijn, met aandacht voor waterbeheer en energie-efficiëntie. Het beleid pleit voor duurzame bouwpraktijken en infrastructuur die in lijn zijn met milieudoelstellingen.
- Vitaal Platteland: Het beleid legt nadruk op het behoud van een vitaal platteland, waarbij het creëren van nieuwe woningen binnen de dorpskern positief moet bijdragen aan de lokale gemeenschap, het milieu en de economie.

Steenwijkerwold behoort tot de basiskernen van de gemeente Steenwijkerland. Basiskernen kennen een basisvoorzieningsniveau, maar minder uitgebreid dan de voorzieningskernen. Volgens de “Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026” is er voor Steenwijkerwold in de periode 2021-2031 een behoefte aan circa 75-90 nieuwe woningen. De vraag concentreert zich vooral op rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, waarbij het huidige aanbod de lokale vraag niet volledig dekt. Ook op prijsniveau is de vraag groter dan het aanbod, met name voor goedkope woningen (< €200.000), betaalbare woningen (< €290.000) en betaalbare hogere segmenten (< €460.000). Voor dure woningen (> €460.000) is het aanbod in balans met de vraag.

De Woonagenda benadrukt dat woningbouw in bestaande kernen gestimuleerd moet worden, zowel om het woningtekort te verminderen als om de lokale voorzieningen en leefbaarheid te versterken. Het beleid ondersteunt initiatieven vanuit de kernen, waaronder creatieve oplossingen zoals de transformatie van agrarische percelen naar woonerven, en legt nadruk op duurzaamheid, klimaatadaptief bouwen en waterbeheer.

Het plan voor Ten Holthweg 52 sluit hier direct op aan. Met de toevoeging van 12 grondgebonden woningen in erfvorm wordt voorzien in de lokale woonbehoefte, met een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen die aansluiten bij de vraag in Steenwijkerwold. Door de inpassing binnen de dorpskern en de integratie van groene en landschappelijke elementen wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het dorp, de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheid. Bovendien kan de reeds aanwezige infrastructuur efficiënt worden benut, waardoor het project zowel beleidsmatig als functioneel goed aansluit

bij de ambities uit de Woonagenda Steenwijkerland.

Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland geldt voor het projectgebied het welstandsniveau 'groen' voor (her)ontwikkelingsprojecten. Conform de Welstandsnota dient voor dergelijke projecten een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Voor de betreffende locatie is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld en als bijlage toegevoegd aan dit omgevingsplan.

3.1.4 Bruidsschat

Het in werking treden van de Omgevingswet heeft tot gevolg dat onder meer het Activiteitenbesluit milieubeheer komt te vervallen. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle milieuthema's gedragsregels opgenomen waar de drijver van de inrichting zich aan moet houden. Het is de bedoeling van de wetgever dat gemeenten voor het merendeel van deze voormalige inrichtingen regels in hun omgevingsplan opnemen. Thema's en inrichtingen die in het Bal zijn opgenomen, zijn hiervan uitgezonderd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt het Activiteitenbesluit. De dreigende 'regelleemte' is door de wetgever ingevuld door de bruidsschat.

De gemeente Steenwijkerland kiest ervoor om in eerste instantie de bruidsschat zo veel mogelijk in stand te laten. Enkele artikelen zijn al ondergebracht in de eigen structuur van het omgevingsplan, maar inhoudelijk blijven de meeste regels ongewijzigd. De regels van het Activiteitenbesluit functioneren voldoende en vervangen is niet nodig om te voldoen aan de wettelijke vereisten voor het omgevingsplan. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de bruidsschat niet altijd passende regels biedt.

4 Hoe wil ik het regelen

4.1 Wijziging Omgevingsplan

4.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. 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.

4.1.2 Activiteiten toestaan of uitsluiten

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

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

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

4.1.3 Projectgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Erf Linthorst, Steenwijkerwold, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.SWWLinthorstOP-ON01 zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. In paragraaf 2.1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

4.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De regels zoals opgenomen in "Bestemmingsplan Steenwijkerwold - Ten Holthweg 52 en Bentekamp" worden vervangen door de regels in dit TAM-omgevingsplan. De wijziging heeft tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functies agrarisch, agrarisch met waarden, groen, tuin, verkeer en wonen.

4.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

HOOFDSTUK 2 Functies

Artikel 6 Agrarisch

Ten oosten van het erf geldt de functie 'Agrarisch'.

Artikel 7 Agrarisch met waarden

Ten noorden van het erf geldt de functie 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 8 Groen

Langs de randen van het erf en in het gebied tussen de toekomstige woonpercelen is de functie 'Groen' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, structurele beplanting, plantsoenen en watervoorzieningen.

Artikel 9 Tuin

Tuinen behorende bij de toekomstige woonpercelen zijn aangewezen als 'Tuin'.

Artikel 10 Verkeer

De gronden met deze functie zijn gericht op de afwikkeling van het verkeer. De (ontsluitings)wegen en paden

binnen het gebied hebben een verkeersfunctie gekregen.

Artikel 11 Wonen

De toekomstige woonpercelen zijn aangewezen als 'Wonen'. Hierbinnen zijn bouwvlakken opgenomen waar de woningen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen er mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen in het zuidelijk deel van het gebied is respectievelijk 7 meter en 11 meter. Die van de woningen in het noordelijk deel respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Voor de patiowoningen geldt een maximale hoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

Het noordelijke deel van het plangebied heeft, als gevolg van de resultaten van het archeologisch onderzoek, de functie 'Waarde – archeologie 2' gekregen. Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning grondwerkzaamheden uit te voeren die dieper gaan dan 8,90 m + NAP.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is vastgelegd dat grond die al is gebruikt of kan worden gebruikt voor de realisatie van een bouwplan, niet opnieuw mag worden meegerekend bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied, zoals parkeernormen of beeldkwaliteit..

Artikel 15 Voorwaardelijke verplichting Landschappelijke inpassing

Dit artikel legt vast dat het gebruik van de gronden pas is toegestaan wanneer de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen zijn aangelegd en blijvend worden onderhouden

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene aanduidingsregels opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 17 Voorangsregels

Voorlgsregels bevat bepalingen die aangeven welke regels van het omgevingsplan voorrang hebben.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Slotregel

5 Gevolgen (milieu- en omgevingsaspecten)

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving als bedoeld onder artikel 1.2 van de Omgevingswet en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

5.1 Milieueffectrapportage

De Omgevingswet kent een algemene omschrijving van de plan-m.e.r.-plichtige plannen. Een Omgevingsplan is benoemd als in ieder geval plan-m.e.r.-plichtig (Afdeling 16.4 van de Omgevingswet). Dit is verplicht als een Omgevingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een Passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming. Hierop geldt een uitzondering wanneer het Omgevingsplan voor een klein gebied geldt of wanneer het een kleine wijziging betreft.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 12 nieuwe woonhuizen. Aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat voor dit omgevingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.2 Laddertoets

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a) De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b) als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a) op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b) nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is.

Op grond van de Ladder voor Duurzame verstedelijking moet nagegaan worden of er behoefte is aan een stedelijke ontwikkeling en of in die behoefte kan worden voorzien in of aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied. In de Omgevingsverordening wordt een nadere provinciale invulling gegeven aan de nationale Ladder voor Duurzame verstedelijking, waarbij een koppeling wordt gelegd met het principe van concentratie en de wijze waarop in Overijssel invulling wordt gegeven aan de regionale programmering van wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ligging

Het betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het dorp Steenwijkerwold. Uit de Omgevingsverordening Overijssel blijkt dat het projectgebied voor het overgrote deel gelegen is in de bestaande 'bebouwde kom'. De noordelijke percelen zijn op de grens van de bestaande 'bebouwde kom' en 'verspeide bebouwing' gelegen, en zijn ingepast direct in het verlengde van de bestaande woonhuizen aan de Holthinge Campweg. Ruimtelijk kan zodoende gesproken worden van een ontwikkeling in (en gedeeltelijk aansluitend aan) het bestaande stedelijke gebied.

Behoeft

Uit de bevindingen van paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 blijkt een duidelijke vraag naar de realisatie van nieuwe woningen. De "Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026" van de Gemeente Steenwijkerland benadrukt de dringende noodzaak om de woningbouw te versnellen om het huidige tekort in de regio aan te pakken.

Belangrijke doelen zijn onder andere:

- Woningbouw: Er wordt sterk gefocust op de bouw van extra woningen, met een doelstelling van 1.700 nieuwe woningen tot 2031. Het beleid stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen bestaande kernen om lokale voorzieningen en diensten te versterken.
- Ondersteuning van lokale initiatieven: Het beleid ondersteunt initiatieven vanuit de kernen en faciliteert deze door processen te verbeteren en gemeentelijke ondersteuning te bieden. Dit omvat ook het bevorderen van creatieve oplossingen om in de woonbehoefte te voorzien, zoals de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een erf met woonhuizen.
- Duurzaamheid: Alle woningontwikkelingen moeten klimaatadaptief zijn, met aandacht voor waterbeheer en energie-efficiëntie. Het beleid pleit voor duurzame bouwpraktijken en infrastructuur die in lijn zijn met milieudoelstellingen.
- Vitaal Platteland: Het beleid legt nadruk op het behoud van een vitaal platteland, waarbij het creëren van nieuwe woningen binnen de dorpskern positief moet bijdragen aan de lokale gemeenschap, het milieu en de economie.

Kortom; starters ervaren uitdagingen, er is een beperkt aanbod voor senioren, en de doorstroming verloopt traag. De gemeente Steenwijkerland ziet dan ook graag nieuwe woningen voor deze doelgroepen gerealiseerd en heeft dit in de Omgevingsvisie en woonvisie als zodanig verwoord. Ook tijdens het vooroverleg is bevestigd dat het beoogde programma door de gemeente Steenwijkerland wenselijk is op de beoogde locatie.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte in het daarvoor relevante verzorgingsgebied. De ontwikkeling wordt wenselijk geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Verkeer en vervoer

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. In dit hoofdstuk moet ook in worden gegaan op de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen.

5.3.1 Parkeren – Nota parkeernormen Steenwijkerland

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat. Voor de parkeersituatie geldt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een vergunning nodig is, dient te worden getoetst aan de Nota Parkeernormen 2015 Steenwijkerland. Volgens dit document moet voor het projectgebied de norm voor het 'Buitengebied' worden toegepast.

Het beoogde plan voorziet in de realisatie van 8 rijwoningen, 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Binnen het gebied 'Buitengebied' geldt een parkeernorm van:

- 2,0 parkeerplaatsen per woning voor vrijstaande woningen,
- 1,8 parkeerplaatsen per woning voor twee-onder-een-kapwoningen, en
- 1,6 parkeerplaatsen per woning voor rijwoningen (koop, tussen/hoek).

De parkeerbehoefte van de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen wordt op eigen terrein opgelost.

Voor de rijwoningen ontstaat een behoefte van 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In het erfinrichtingsplan zijn in totaal 13 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland voor het beoogde woningtype.

5.3.2 Ontsluiting/ verkeersgeneratie

Bij het opstellen van omgevingsplannen moet ook rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

Uitgangspunten

Het projectgebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in een deel van gemeente Steenwijkerland dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'. In voorliggend geval gaat het om een woningbouwlocatie met 12 nieuwe woningen, waarvoor een verkeersgeneratie geldt van:

- 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal voor vrijstaande woningen,
- 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal voor twee-onder-een-kapwoningen, en
- 7,4 verkeersbewegingen per woning per etmaal voor rijwoningen (koop, tussen/hoek).

Dit resulteert in een totaal aantal van 91,2 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de omliggende functies en de spreiding van verkeersbewegingen over de dag heeft de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit om deze toename in verkeersbewegingen op te vangen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede en verkeersveilige ontsluiting van het projectgebied in meerdere richtingen.

5.3.3 Bereikbaarheid openbaar vervoer

De locatie aan de Ten Holthweg 52 in Steenwijkerwold is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 300 m van het perceel en wordt elk uur bediend door busdiensten.

5.3.4 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De locatie is goed bereikbaar met gemotoriseerd verkeer. Het projectgebied is direct bereikbaar vanaf de Holthinge Campweg, die aansluit op de Ten Holthweg. Deze straat sluit direct aan op de Steenwijkerweg, die een belangrijke regionale verbinding vormt met omliggende dorpen en steden. Vanaf de Steenwijkerweg is er een snelle aansluiting op de N333, die toegang biedt tot de A32, een belangrijke snelweg richting steden zoals Zwolle en Leeuwarden. De landelijke ligging zorgt voor weinig verkeersdruk, waardoor de bereikbaarheid per auto soepel verloopt. Daarnaast is de infrastructuur in de omgeving goed onderhouden, wat bijdraagt aan een veilige en efficiënte route naar de locatie.

De aspecten verkeer, vervoer en toegankelijkheid vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

Onderdeel van de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) is de bepaling van het gezamenlijk geluid op de gevel. Het gezamenlijk geluid op de gevel is nodig voor het borgen van de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de BOPA-vergunning vast. Dit staat in artikel 5.78ad Bkl.

5.4.1 Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Er is

geen sprake van milieubelastende activiteiten rondom het projectgebied.

5.4.2 Geluid door specifieke activiteiten

Er is geen sprake van milieubelastende specifieke activiteiten rondom het projectgebied.

5.4.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De geluidnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn uitsluitend van toepassing op wegen met meer dan 1.000 mvt/etmaal als kalenderjaargemiddelde. Voor wegen met minder dan 1.000 mvt/etmaal wordt geen aandachtgebied vastgesteld. De intensiteit bedraagt lager dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.4.4 Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Rondom het projectgebied is geen sprake van een industrieterrein.

5.4.5 Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Er zijn geen andere bronnen van verkeersgeluid.

5.4.6 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Zie 5.5.3.

5.4.7 Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer

Een besluit over het toelaten van een weg, activiteiten of gebouwen kan leiden tot indirecte akoestische effecten. Dit zijn effecten die worden veroorzaakt door veranderingen in de verkeersintensiteit op een lokale (spoor)weg waarvoor een besluit geen wijziging toelaat. Aangezien de minimale toename van de verkeersintensiteit door het beperkte aantal woningen, is er geen sprake van indirecte akoestische effecten.

5.4.8 Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht

Er is geen sprake van wijziging in de geluidoverdracht.

5.5 Luchtkwaliteit

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de nieuwe situatie kan met behulp van de NIBM-tool (niet in betekende mate) voor de worst-case situatie indicatief berekend worden wat de bijdrage van het plan is op de luchtkwaliteit. Indien uit deze eenvoudig worst-case berekening blijkt dat het niet in betekende mate is, is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Voor onderhavig plan is aangenomen dat er 91,2 voertuigbewegingen per dag plaats vinden met een aandeel van 4% aan zwaar verkeer. Er is geen rekening gehouden met het voormalige agrarische gebruik waarbij ook vervoersbewegingen plaatsvonden. De bijdrage van het extra verkeer is beoordeeld als 'niet in betekende mate'. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De toetsing aan de omgevingswaarden is uitgevoerd op basis van gegevens uit de Atlas Leefomgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl>). Hieruit blijkt het volgende:

- Fijnstof (PM10): de gemeten waarde bedraagt 13–14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is.
- Stikstofdioxide (NO₂): de gemeten waarde is <8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt.
- Fijnstof (PM_{2,5}): de gemeten waarde bedraagt 5–7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is.

Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de geldende omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

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

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels.

Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Milieuzonering Nieuwe Stijl'.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten. De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.1 Geur veehouderijen

Landbouwdieren zonder een geuremissiefactor

Meer dan 180 meter ten oosten van het projectgebied bevindt zich een paardenhouderij. Gezien de afstand tot het projectgebied zal deze locatie geen hinder veroorzaken voor de beoogde woningen aan de planlocatie. Omgekeerd vormen de woningen geen belemmering voor deze locatie.

Landbouwdieren met een geuremissiefactor

Binnen een straal van één kilometer rond het plangebied zijn alle agrarische bedrijven geïnventariseerd in samenspraak de gemeente Steenwijkerland. Uit de verstreekte gegevens blijkt dat slechts vier agrarische bedrijven dieren houden die vallen onder de categorie landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor. In totaal gaat het om circa 300 dieren. Gezien de ruime afstand tot het plangebied, de beperkte bedrijfsomvang en het geringe aantal dieren is de geurbelasting vanuit deze bedrijven op het plangebied beperkt en vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 1 tot 2 kilometer, is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van IPPC-bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat er in dit gebied geen IPPC-bedrijven aanwezig

zijn, waardoor van dergelijke inrichtingen geen invloed of belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten is.

Conclusie

Voor onderhavig initiatief vormt het aspect 'geur' geen belemmering, omdat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan het projectgebied.

5.6.2 Geur waterzuiveringen

Er is geen sprake van geur waterzuiveringen in de omgeving van het projectgebied.

5.6.3 Geur overige milieubelastende activiteiten

Er zijn geen milieubelastende activiteiten rondom het projectgebied aanwezig.

5.7 Trillingen

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. In Nederland bestaat echter geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en is overgenomen in de Omgevingswet. Hierin is de zorg voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Onderzoek

Het projectgebied ligt niet binnen zone van 100 meter van een spoorlijn of industriegebied.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.8 Bodem

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan, om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen.

Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie met een huidige agrarische functie. Om te toetsen of de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde woonfunctie, is door Eco Reest een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd. Hieronder volgen uitsluitend de conclusies met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

Verkennd bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond een overschrijding van de toetsingswaarde(n) is aangetoond. Het doel van het onderzoek, namelijk bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie van de locatie (wonen) is hiermee behaald. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, geconcludeerd wordt dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve formeel bevestigd.

Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen partijkeuring betreft in de zin van het Besluit bodemkwaliteit. Wij achten het milieuhygiënisch verantwoord om de grond op de locatie te hergebruiken. Afvoer en hergebruik van grond valt onder de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit. In het geval van afvoer van grond adviseren wij om vooraf te overleggen over de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond met het bevoegd gezag (meestal de gemeente waarin de grond wordt toegepast). Hierbij wordt opgemerkt dat er geen analyses op PFAS zijn uitgevoerd, hetgeen mogelijk noodzakelijk is indien de grond wordt afgevoerd van de locatie.

Verkennd asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek geconcludeerd wordt dat plaatselijk (IP 1 t/m 4) een gehalte aan asbest (8,1 mg/kg d.s.) is gemeten, dat ruim beneden de helft van de interventiewaarde ligt. In de overige inspectieputten (IP 5 t/m IP8 en IP9 t/m IP12) is geen asbest aangetoond. Indien het asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ter plaatse geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. De hypothese "verdachte locatie" voor het voorkomen van asbest wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot de bodem ter plaatse van het onderzochte terreindeel bevestigd.

5.9 Veiligheid

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van artikel 2.1 (lid 3) van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan. In de artikelen 5.3 tot en met 5.35 van de instructieregels wordt vervolgens ingegaan op de uitwerking die voor externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedruk aardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en Seveso-activiteiten in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor

het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

5.9.1 Bluswater en bereikbaarheid

De maximaal toegestane afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang van een bouwwerk mag niet meer dan 40 m bedragen.

5.9.2 Externe veiligheid

Aan de hand van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen rondom het projectgebied. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn momenteel geen risicobronnen aanwezig. Op de locatie waren eerder propaanvoorzieningen aanwezig, waaronder een propaantank en een opstelplaats voor een tankwagen, die beide een plaatsgebonden risicocontour en aandachtsgebieden kenden. Met het beëindigen van het agrarische erf zijn de propaantank en de opstelplaats volledig verwijderd. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.9.3 Natuurbranden

Het projectgebied bevindt zich niet in een kwetsbaar gebied voor natuurbrand.

5.9.4 Windturbines

De dichtstbijzijnde windturbine bevindt zich op circa 1,6 km van het projectgebied en heeft geen impact.

5.9.5 Overstroming en klimaatadaptatie

De boerderij zelf ligt in een gebied waar geen risico bestaat op overstroming door de zee, het meer of een rivier. Een deel van de tuin heeft een overstromingsrisico van 1:100.000 jaar.

5.9.6 Evenementen

Er is geen sprake van evenementen locaties in de nabijheid van het projectgebied.

5.10 Slagschaduw

Op grond van artikel 5.89c van het Bkl wordt bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden met de slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen. Als met het wijzigen van het omgevingsplan het in werking hebben van een windturbine wordt toegelaten of in de omgeving van een windturbine de vestiging van een slagschaduwgevoelig gebouw wordt toegestaan, dan moet worden geborgd dat daarbij tevens wordt voldaan aan artikel 5.98f van het Bkl. Uit dit artikel blijkt dat in het omgevingsplan wordt opgenomen dat in verblijfsruimten van een slagschaduwgevoelig gebouw dat op een afstand van minder dan twaalf maal de rotordiameter van de windturbine is gelegen ten hoogste gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag slagschaduw door de windturbine kan optreden.

Onderhavig project wordt niet beïnvloed door en veroorzaakt geen slagschaduw. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.11 Water

5.11.1 Waterschapsverordening

Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voor alle ruimtelijke plannen Het Wateradvies verplicht. Het doel van het wateradvies is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Op basis van Het Wateradvies heeft het waterschap WDODelta op basis van de ingediende informatie een uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspunten en aandachtspunten zijn in deze ruimtelijke onderbouwing en planvorming verwerkt.

5.11.2 Overbelasting watersysteem

Voor grote(re) plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel dat voor het totale aanwezige verharde oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater, benodigd is.

Het plangebied was voorheen bebouwd met een stal en een silo en deels verhard. De verharding in het plangebied in 2022 (vóór de sloop van de gebouwen) had een totale oppervlakte van circa 2.138 m². Na realisatie van het plan bedraagt het totale verharde oppervlak binnen het plangebied circa 2.843 m². In overleg met het waterschap is besloten om alleen te compenseren voor de toename van het verharde oppervlak (boven de 2.138 m²), zijnde circa 705 m². Dit betekent dat een waterbergende voorziening noodzakelijk is met een inhoud van $705 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 56,4 \text{ m}^3$.

In het natuurlijk laagste deel van het perceel, langs de noordelijke grens van het plangebied, is een wadi aangelegd die het hemelwater opvangt van de parkeerplaatsen en de aangrenzende percelen (twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning). Met een maximale diepte van 20 cm levert dit een bergingscapaciteit van ongeveer 40 m³. Het hemelwater van het overige deel van het terrein, inclusief de rijwoningen, wordt geïnfiltreerd in de wadi aan de zuidrand van het plangebied. Deze wadi heeft een maximale diepte van 20 cm en levert een bergingscapaciteit van circa 26 m³.

Op deze wijze is de benodigde compensatie voor de nieuwbouw gewaarborgd.

Toetsbui voor extreme neerslagsituatie

Wij toetsen het watersysteem op basis een regenbui van 111 mm in 48 uur (hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden op basis van gegevens KNMI). De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Het is belangrijk dat bij deze buien geen regenwater in woningen komt en belangrijke ontsluitingswegen vrij van water blijven. De STOWA statistieken op basis van deze uitgangspunten leiden tot een bergingsopgave van 80 mm.

Grondwateroverlast en kwel

- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt geadviseerd, ter voorkoming van grondwateroverlast, een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld).
- Drempelhoogte gebouw: Om wateroverlast (hemelwater) en schade in woningen en bedrijven te

voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Het realiseren van ondergrondse ruimten, zoals kelders of parkeergarages, is in verband met het risico op wateroverlast niet toegestaan.

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, wordt geadviseerd de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimte loos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om, in overleg met het Waterschap, zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.

5.11.3 Waterkwaliteit

Het watersysteem en de waterketen wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt en zorgt dat het voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Beleid en regelgeving

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Voor de borging van waterkwaliteit gelden diverse maatregelen. Voor bepaalde stoffen zijn Europese normen vastgesteld, bijvoorbeeld voor gevaarlijke stoffen zoals lood, cadmium, oplosmiddelen en bestrijdingsmiddelen.

Afvoer hemelwater

Het hemelwater wordt via bovengrondse goten afgevoerd naar twee wadi's binnen het plangebied. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, worden in het ontwerp geen uitlopende (bouw) materialen toegepast.

Verontreinigingen - afvalwater

Huishoudelijk afvalwater en afvalwater wat betreft biologische afbreekbaarheid daarmee overeenkomt, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, worden ingezameld en naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd. De gemeente of provincie gaan over lozingen in het openbaar rioolstelsel en het waterschap over lozing in het oppervlaktewater. Afhankelijk van het soort afvalwater, gelden er regels uit de Waterschapsverordening of het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan een meldplicht of een vergunningplicht gelden, neem voor meer informatie contact op met het waterschap, of zo nodig met uw gemeente of provincie.

In het algemeen adviseert het Waterschap het gebruik van de volgende toepassingen te beperken:

- Uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood of zink) die een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken;
- Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing;
- Stoffen, bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen (ook milieuvriendelijke), niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater te lozen.

5.11.4 Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk.

In het plan wordt rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het afvalwater wordt, in overleg met de

gemeente Steenwijkerland, aangesloten op het bestaande riool.

5.12 Cultureel erfgoed

5.12.1 Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij dit Omgevingsplan wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld. In deze paragraaf dient beschreven te worden in welke mate sprake is van een archeologische verwachting en of er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het projectgebied heeft in het omgevingsplan de Archeologische waarde 2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de aanvrager een rapport overleggen op basis van archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In dat kader is door Laagland Archeologie een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd in het noordelijke deel van het plangebied. Dit terrein grenst aan het oude middeleeuwse erf. Hier lag een historische drinkkuil. De boringen wijzen hier op een deels verstoord bodemprofiel, maar wellicht zijn nog grondsporen van het middeleeuwse erf bewaard gebleven.

Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten dat er een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven. Het onderzoek bestond uit een proefsleuvenonderzoek conform het KNA protocol 4003 IVO-P. Samengevat is tijdens het proefsleuvenonderzoek een spoorconcentratie aangetroffen in de oostelijke proefsleuf. De sporen bestaan uit verschillende kuilen en paalsporen. De sporen kunnen door het ontbreken van vondstmateriaal niet nauwkeurig worden gedateerd. Rondom deze sporen zijn verschillende greppels aangetroffen. Deze greppels hebben tot doel gehad om het gebied te ontwateren en beschikbaar te maken voor bewoning. In een latere periode is het terrein opgehoogd. Op basis van een gele baksteen in de ophogingslaag kan de ophoging niet voor de 17e eeuw gedateerd worden. De sporen kunnen worden gerelateerd aan het historische erf Ten Holthe, dat voor het eerst is genoemd in de tweede helft van de 14e eeuw. Het is onduidelijk of de sporen behoren tot een voorganger van deze boerderij of bij het voormalige erf behoren dat tot rond 1935 ten noordoosten van het plangebied heeft gestaan.

De vindplaats is gewaardeerd middels de KNA-waarderingscriteria en is als behoudenswaardig gewaardeerd. Geadviseerd wordt om indien mogelijk de vindplaats in-situ te behouden. Het archeologisch niveau ligt op ca. 8,70 m +NAP. Om het archeologische niveau te behouden wordt rekening gehouden met een bufferzone van 20 centimeter. Dit betekent dat behoud in situ mogelijk is indien grondwerkzaamheden zich beperken tot een maximale diepte van 8,90 m +NAP.

Indien behoud in situ niet mogelijk blijkt en grondwerkzaamheden dieper reiken dan 8,90 m +NAP, wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren ter plaatse van de plekken waar grondverstoringen plaatsvinden. Het vervolgonderzoek vind plaats in de vorm van een definitieve opgraving. Rekening wordt

gehouden met een buffer van 1 meter rondom de nieuwbouwwoningen, in verband met de bouwkuip voor de nieuwbouw.

5.13 Natuur

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaarden en een Aeries-calculatie uitgevoerd.

5.13.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

5.13.2 Natura 2000

Het projectgebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, werd een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

5.13.3 NNN gebieden

Het projectgebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

5.13.4 Stikstof

Om te beoordelen of het initiatief in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in juni 2025 berekend en getoetst of het initiatief (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage van deze onderbouwing opgenomen, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteit in de ontwikkelfase, in het jaar 2025, leidt tot een NOx-emissie van 21,4 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,6 kg/jaar. De activiteit in de ontwikkelfase, in het jaar 2026, leidt tot een NOx-emissie van 29,6 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,5 kg/jaar. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 4,2 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,5 kg / jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

5.13.5 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het projectgebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantingsplaats en/of rustplaats. Het projectgebied wordt door vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied.

Door het rooien van de paardenkastanje aan de westkant van het projectgebied en het bouwen van de woningen tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied is, voor de in het projectgebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd, aantasting leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantingsplaats en/of rustplaats negatief worden beïnvloed, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en/of rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

5.13.6 Conclusie

Momenteel worden de stikstofberekeningen op basis van de meest recente aerius-calculator uitgevoerd. Aangenomen wordt dat geen stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden voortkomt uit het initiatief.

Uit de Quicksan natuurwaarden blijkt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de

uitvoerbaarheid van het project.

5.14 Duurzaamheid

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Materialen zodanig kiezen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een gebouw beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.

Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen en hagen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

5.15 Gezondheid

Binnen de Omgevingswet heeft het beschermen en bevorderen van de gezondheid een plek gekregen. Artikel 2.1 van de Omgevingswet geeft aan dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierdoor zal bij elke ruimtelijke keuze worden beoordeeld wat dit doet met de gezondheid van de mens.

Afdeling 2.2 van het Bkl gaat over de omgevingswaarden beschermen van de gezondheid en het milieu. Milieueisen worden gesteld om de kwaliteit van het milieu te beschermen. Met het beschermen van de kwaliteit van milieu wordt tevens de gezonde leefomgeving beschermd. De gemeente kan naast gezondheidsbescherming ook het belang gezondheidsbevordering meewegen. De fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het onderhavige project, waarbij 12 nieuwe grondgebonden woningen in een groene omgeving worden gerealiseerd, draagt bij aan een gezonde leefomgeving door de ruimtelijke impact te beperken en de landschappelijke kwaliteit te behouden. Dit bevordert een rustige, gezonde en aantrekkelijke woonomgeving.

Met het oog op de fysieke leefomgeving is de beoogde ontwikkeling gesitueerd in een landelijke omgeving en gedeeltelijk gelegen binnen 50 meter van gronden met een agrarische bestemming. Om risico's voor de gezondheid van omwonenden zoveel mogelijk te beperken en om te voorkomen dat de omliggende agrarische bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering, moet er op grond van rechterlijke uitspraken afstand aangehouden worden tussen percelen met gevoelige functies (zoals wonen) en agrarische percelen waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Voor de onderhavige situatie is het – vanwege de beperkte perceeloppervlakte – niet mogelijk om binnen het projectgebied een afstandszone van 50 meter vrij te houden van woningen en/of tuinen. Daarom wordt in het omgevingsplan de aanduiding ‘overige zone – spuitvrije zone’ opgenomen voor de 50 meter brede strook die direct grenst aan het plangebied, gelegen op het agrarische perceel van de initiatiefnemer, kadastraal bekend als Steenwijk, sectie M, nummer 860. Hiermee wordt uitgesloten dat de agrarische bedrijfsactiviteiten een risico vormen voor de gezondheid binnen het projectgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

6 Kostenverhaal

6.1 Regels kostenverhaal

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.13 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.13 Ow) en zal worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Daarnaast geldt dat voor iedere wijziging omgevingsplan, zoals ook voor onderhavig plan geldt, een overeenkomst nadeelcompensatie wordt gesloten tussen de gemeente Steenwijkerland en de initiatiefnemers van het plan op basis van art. 4.5 Awb. Overeenkomst nadeelcompensatie wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. Nadeelcompensatie is hiermee voor de gemeente Steenwijkerland geborgd.

7 Participatie

7.1 Burgerparticipatie

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Onderhavig initiatief heeft enige impact op de directe omgeving. Om omwonenden en belanghebbenden over de plannen te informeren hebben de initiatiefnemers een inloopbijeenkomst georganiseerd in buurtcentrum Hoogthij in Steenwijkerwold.

De inloopbijeenkomst is zeer positief verlopen waarbij omwonenden erg positief waren over het voornemen van initiatiefnemers voor de realisatie van nieuwe woningen in Steenwijkerwold, er zijn momenteel namelijk weinig woningen beschikbaar in het dorp. Daarnaast is veel waardering geuit voor de (landelijke) vormgeving van het plan en de beperkte schaal. In de bijlage 6 is een volledige verslaglegging van de informatievoorziening opgenomen.

7.2 Procedure

Tevens geldt dat voor onderhavig ontwerpbesluit de uniforme voorbereidingsprocedure wordt gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg. De ontwerpbesluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

8 Advies

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

Voorgenomen ontwikkeling inzake de realisatie van 12 grondgebonden woningen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk, de provincie Overijssel en de regio. Daarnaast levert de voorgenomen realisatie van de woningen geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het initiatief leidt niet tot onevenredige toename van verkeer. Omliggende bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Ook zijn er geen overtredingen van de flora en faunawetgeving. Het voornemen is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief past binnen het beleid van de gemeente Steenwijkerland en voorziet in een kwalitatieve toevoeging op het woningbouwbestand.

9 Bijlagen

Bijlage 1. Watertoets

Bijlage 2. Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3. Stikstofberekening

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek - Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase

Bijlage 5. Verslaglegging burgerparticipatie

Bijlage 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7. Geuronderzoek bedrijven met geuremissiefactor

Bijlage 8. Archeologisch onderzoek - Proefsleuvebonderzoek