

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a
Buurtsteeg 3 3a Blankenham**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.245
20 december 2025
De heer M. Beek
De heer H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland.....	6
1.3 Doel.....	7
1.4 Verantwoording.....	7
1.5 Leeswijzer.....	7
1.6 Uitgevoerde onderzoeken.....	8
2 HOOFDSTUK 2.....	9
2.1 Aard van de wijziging.....	9
2.2 Opzet wijziging omgevingsplan.....	9
2.3 Ligging plangebied.....	10
2.3.1 <i>Ligging plangebied ten opzichte van Blankenham en omgeving</i>	11
2.4 Geldende bestemmingen.....	13
2.4.1 <i>Locatie Buurtsteeg 3</i>	13
2.4.2 <i>Locatie perceel compensatiewoning</i>	14
2.4.3 <i>Locatie Buurtsteeg 3a</i>	14
2.5 Landschappelijke inpassing.....	15
2.6 Planvorm.....	17
2.7 Het doel van de wijziging.....	18
3 HOOFDSTUK 3 DE ANALYSE VAN BELEID(REGELS).....	19
3.1 Rijk.....	19
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	19
3.1.2 <i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	20
3.2 Provincie.....	23
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	23
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	23
3.2.3 <i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	24
3.2.4 <i>Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	25
3.2.5 <i>Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	32
3.3 Gemeente.....	33
3.3.1 <i>Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026</i>	33
3.3.2 <i>Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030</i>	33
3.3.3 <i>Omgevingsvisie Steenwijkerland</i>	34
3.3.4 <i>Welstandsnota</i>	35
3.3.5 <i>Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied</i>	36
3.3.6 <i>Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland</i>	37
3.4 Bruidsschat.....	37
3.5 Lokale verordening.....	37
3.5.1 <i>Participatieverordening Steenwijkerland 2023</i>	37
4 HOOFDSTUK 4 GEVOLGEN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	39
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	39
4.1.1 <i>Wettelijk kader</i>	39
4.1.2 <i>Toetsing</i>	40
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	40

4.2.1	Wettelijk kader	40
4.2.2	Toetsing	40
4.3	Verkeer en vervoer	40
4.3.1	Wettelijk kader	40
4.3.2	Toetsing	41
4.4	Geluid	42
4.4.1	Wettelijk kader	42
4.4.2	Toetsing	42
4.5	Luchtkwaliteit	43
4.5.1	Wettelijk kader	43
4.5.2	Toetsing	44
4.6	Geur	45
4.6.1	Wettelijk kader	45
4.6.2	Toetsing	46
4.7	Trillingen	46
4.7.1	Wettelijk kader	46
4.7.2	Toetsing	46
4.8	Bodem	46
4.8.1	Wettelijk kader	46
4.8.2	Toetsing	47
4.9	Omgevingsveiligheid	48
4.9.1	Wettelijk kader	48
4.9.2	Toetsing	49
4.9.3	Conclusie	51
4.10	Windhinder	51
4.10.1	Wettelijk kader	51
4.10.2	Toetsing	52
4.11	Water	52
4.11.1	Wettelijk kader	52
4.11.2	Toetsing	53
4.12	Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)	61
4.12.1	Wettelijk kader	61
4.12.2	Toetsing	62
4.13	Natuur	62
4.13.1	Wettelijk kader	62
4.13.2	Toetsing	64
4.13.3	Soortenbescherming	66
4.14	Duurzaamheid	68
4.14.1	Wettelijk kader	68
4.14.2	Toetsing	68
4.15	Gezondheid	69
4.15.1	Wettelijk kader	69
4.15.2	Toetsing	69
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	70
5.1	Wijziging omgevingsplan	70
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	70
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	70
5.1.3	Werkingsgebied	70
5.1.4	Overzicht wijzigingen	71

6	HOOFDSTUK 6 KOSTENVERHAAL	72
6.1	Regels kostenverhaal	72
6.2	Anterieure overeenkomst	72
7	HOOFDSTUK 7 PARTICIPATIE	73
7.1	Burgerparticipatie	73
8	HOOFDSTUK 8 INBRENG KETENPARTNERS	74
8.1	Het Rijk	74
8.2	Provincie Overijssel	74
8.3	Waterschap Drents-Overijsselse Delta	74
8.4	Ontwerp-omgevingsplan	74

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in een herontwikkeling op de locatie Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham, gelegen in de gemeente Steenwijkerland. Het is het plan om gebruik te gaan maken van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing waarbij maatwerk is toegepast, waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie een compensatiewoning gaat worden gebouwd op dit voormalige agrarische erf. Verder zal ook de nog aanwezige agrarische functie van het perceel worden verwijderd en zal hier een woonfunctie aan toegekend gaan worden.

Daarbij is het de bedoeling het voorste gedeelte van de stallen bij het adres Buurtsteeg 3a te slopen. Deze sloopvierkante meters worden ingezet voor één extra woning naast het adres Buurtsteeg 3. Verder is het nog de bedoeling 20 stuks jongvee te houden in het achterste gedeelte van de stal op het perceel Buurtsteeg 3a. Tot slot is er nog de wens een paardenbak te realiseren.

Op de hierna volgende weergave zijn de percelen aan de Buurtsteeg 3 (oranje kader) en 3a (blauwe kader) te Blankenham weergegeven. Het perceel waar de extra woning moet komen is weergegeven binnen het rode kader, deze vormt onderdeel van het perceel van Buurtsteeg 3 en zal daar vervolgens kadastraal van worden afgesplitst.



Figuur 1 : Weergave perceel Buurtsteeg 3 (oranje kader) en 3a (blauwe kader) te Blankenham

Op onderstaande figuur is de gewenste nieuwe inrichting van het perceel weergegeven. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op deze landschappelijke inpassing. Omwille van de leesbaarheid van de hierna volgende figuur wordt tevens verwezen naar bijlage 1 van de regels – het landschappelijk inpassingsplan Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham.



Figuur 2 : Weergave nieuwe erfinrichting percelen Buurtsteeg 3 en 3a en locatie compensatiewoning daartussen in.

1.2 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland

Per brief van 18 april 2024 is vanuit de gemeente Steenwijkerland aangegeven dat medewerking aan het planvoornemen wenselijk is. In de brief zijn de volgende gemeentelijke randvoorwaarden meegegeven:

- Voor het totale plangebied moet een landschapsinpassingsplan worden opgesteld.
 - Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd.
- Voor Buurtsteeg 3 moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld.
 - Een erfinrichtingsplan is een tekening die aangeeft hoe het erf er in de nieuwe situatie uit komt te zien en op welke manier er wordt geïnvesteerd in het landschap. Daarbij moet de overtollige verharding die nodig was voor de agrarische bedrijfsfunctie, worden verwijderd.
 - Als Buurtsteeg 3 in meerdere wooneenheden wordt gesplitst, moet in het erfinrichtingsplan aandacht worden geschonken aan de bijgebouwen en erf afscheidingen. Voor Buurtsteeg 3a moet de overtollige verharding, zoals kuilvoerplaterij voer- en mestsilos worden verwijderd. Op het perceel van Buurtsteeg 3a wordt een paardenbak gerealiseerd. Het achterste/nieuwste

gedeelte van de stal blijft behouden zoals in rood is weergegeven in onderstaande afbeelding. In dit gedeelte van de stal mogen maximaal 20 stuks jongvee worden gehouden.



1.3 Doel

In dit TAM-omgevingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemmingen op de beide locaties dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend TAM-omgevingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van het gewenste (bouw)plan en de de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van rijksniveau via het provinciaal niveau naar het gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

1.6 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het TAM-omgevingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 1;
2. Ecologische quickscan, opgenomen als bijlage 2;
3. Aanvullend ecologisch onderzoek, opgenomen als bijlage 3;
4. Bijlage aanvraag watertoets, opgenomen als bijlage 4;
5. Watertoets, opgenomen als bijlage 5.
6. Erfinrichtingsplan, opgenomen als bijlage 1 van de regels (en daar voorwaardelijk aan gekoppeld).

2 Hoofdstuk 2

2.1 Aard van de wijziging

Het voornemen is om de agrarische bedrijfsbestemmingen van de percelen Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham te wijzigen in die van woonfuncties. Verder wordt er verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en ter compensatie daarvan wordt een compensatiewoning gebouwd op een perceel grond die nu nog hoort bij het perceel Buurtsteeg 3 te Blankenham.

Van de compensatiewoning is nog geen bouwtekening aanwezig. Deze woning zal moeten gaan voldoen aan de bouw- en gebruiksregels die in dit TAM-Omgevingsplan worden opgenomen en de algemene welstandscriteria die gelden voor dit gebied. Tevens zal het perceel op een landschappelijke wijze worden ingepast, overeenkomst de opgestelde landschappelijke inpassing. Die landschappelijke inpassing is voorwaardelijk gemaakt in de regels, zodat de uitvoering ervan geborgd is.

Verder zal op het perceel Buurtsteeg 3a een stalgedeelte mogen blijven staan. Hier mag dan maximaal 20 stuks jongvee worden gehouden. Het houden van 10 stuks vee of meer valt onder de aanwijzing milieubelastende activiteit van het Besluit activiteiten leefomgeving. Er is op dat moment geen sprake meer van het hobbymatig houden van dieren tenzij de dieren niet als landbouwhuisdier worden gehouden. De definitie van een landbouwhuisdier is een dier wat gehouden wordt voor productiedoeleinden en met winstoogmerk. Op deze locatie mogen maximaal 20 stuks vee hobbymatig worden gehouden. Hierbij mogen de dieren niet gehouden worden voor productiedoeleinden en mag er geen sprake zijn van een winstoogmerk.

2.2 Opzet wijziging omgevingsplan

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.

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 TAM's 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.

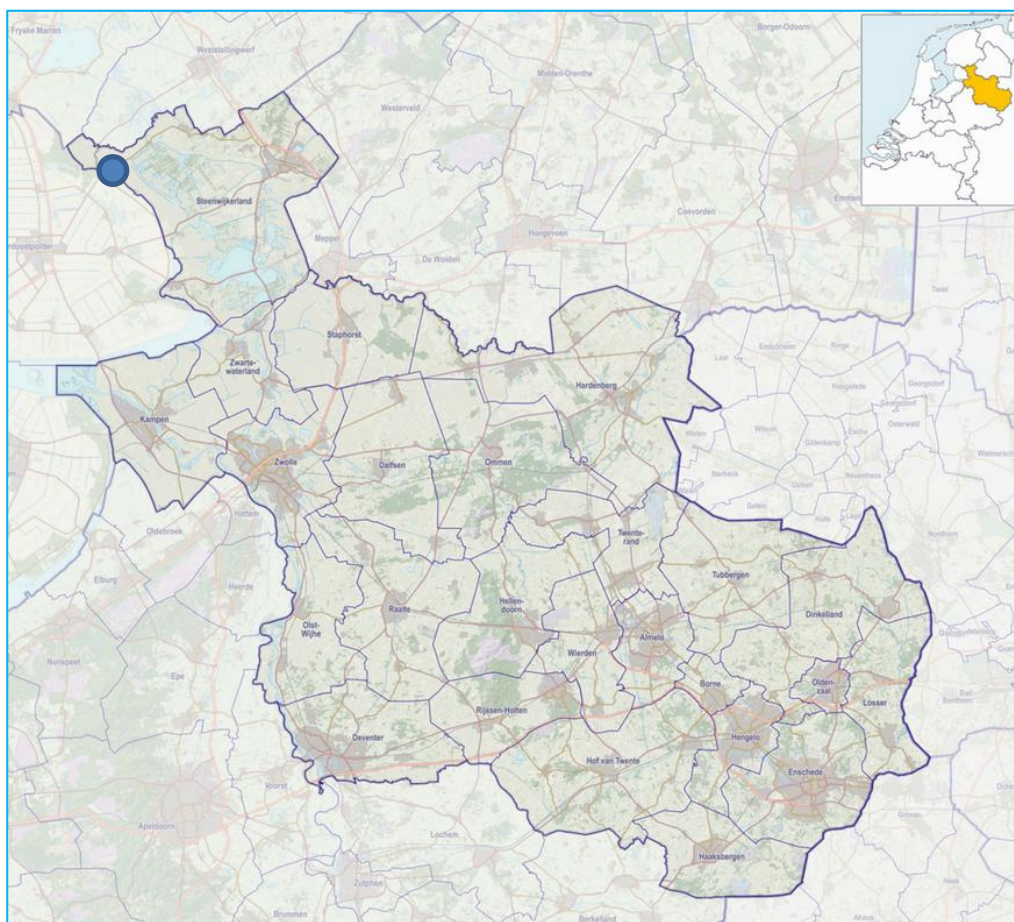
Het gebruik van TAM-IMRO is sowieso toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO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

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locaties Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.WNPBuurtsteegOP-VA01 zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

2.3 Ligging plangebied

De locaties aan de Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham bevinden zich binnen het grondgebied van de gemeente Steenwijkerland. Hierna volgt een weergave van de ligging van het dorp Blankenham vanuit een hoger perspectief.



Figuur 6: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van Blankenham in één oogopslag.

Blankenham

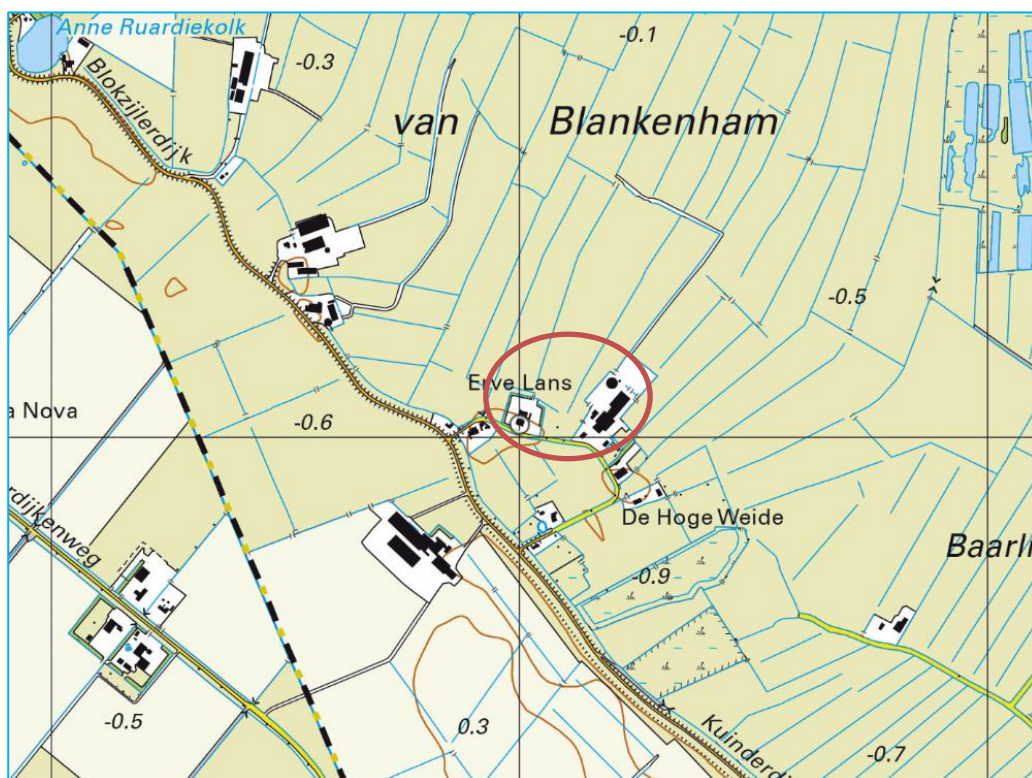
Blankenham is een uitgestrekt dijkdorp in de Kop van Overijssel in de gemeente Steenwijkerland in de Nederlandse provincie Overijssel. Tot 1973 was Blankenham een eigen gemeente; in dat jaar werd het bij IJsselham gevoegd. Sinds 2001 behoort het tot de Steenwijkerland.

Het dorp ligt op het oude land aan de grens van de Noordoostpolder en aan de rand van Nationaal Park Weerribben-Wieden.

Blankenham is ontstaan toen de buurschap IJsselham zich in tweeën splitste. Oorspronkelijk kreeg het de naam In den Hamme. Later werd het vernoemd naar Frederik van Blankenheim, bisschop van Utrecht. Op 26 juni 1418 gaf deze bisschop de Blankenhammigers het recht een eigen kerk te stichten, omdat de inwoners te ver van de kerk van IJsselham woonden.

2.3.1 Ligging plangebied ten opzichte van Blankenham en omgeving

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dijkdorp Blankenham zichtbaar gemaakt. Het plangebied is daarbij weergegeven binnen het rode kader.



Figuur 7 : ligging Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham t.o.v. zijn omgeving

De percelen liggen als het ware aan een aftakking van de Blokzijldijk, in een lus waar zich meerdere agrarische bestemmingen bevinden en ook enkele woonbestemmingen. De omgeving kenmerkt zich vooral door agrarisch grondgebruik.

Hierna volgen enkele foto's van de bestaande situatie.



Voormalige boerderij aan de Buurtsteeg 3



Voormalige boerderij aan de Buurtsteeg 3a



Locatie waar compensatiewoning gebouwd moet gaan worden

2.4 Geldende bestemmingen

Hierna zal worden ingegaan op de geldende planologische situatie voor de verschillende percelen binnen dit project. Het totale plangebied ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland en als tijdelijk onderdeel daarvan de beheersverordening buitengebied Steenwijkerland 2014, zoals deze is vastgesteld op 9 december 2014.

2.4.1 Locatie Buurtsteeg 3

Het perceel aan de Buurtsteeg 3 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' met een daarbij behorend bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd voor een agrarisch bedrijf. Tevens is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Voor dit perceel geldt dat deze naar een woonfunctie moet worden gewijzigd.

2.4.2 Locatie perceel compensatiewoning

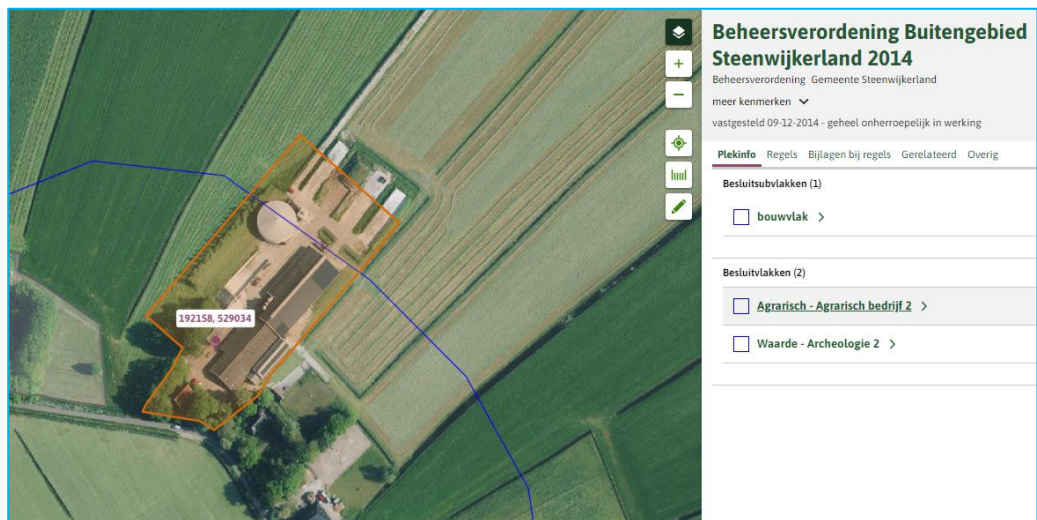
Het perceel aan de Buurtsteeg waar de compensatiewoning moet komen is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak of andere bouwrechten en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



De bouw van een reguliere woning is niet toegestaan binnen deze agrarische bestemming en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze gronden zullen een woonfunctie moeten verkrijgen.

2.4.3 Locatie Buurtsteg 3a

Het perceel aan de Buurtsteeg 3a is voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' met een daarbij behorend bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd voor een agrarisch bedrijf. Tevens is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Omdat op de locaties aan de Buurtsteeg 3 en 3a nog sprake is van een agrarische bestemming en er op beide locaties alleen nog regulier gaat worden gewoond zal op beide locaties de agrarische bestemming met het bouwvlak worden omgezet naar een woonbestemming met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels.

Voor al deze gewenste ontwikkelingen geldt dat deze in één maatwerk-omgevingsplan kunnen worden meegenomen. Voorliggend TAM-omgevingsplan is bedoeld om het planologisch-juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het project. Ook biedt het TAM-omgevingsplan het toetskader voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van de te bouwen compensatiewoning aan de Buurtsteeg tussen de nummers 3 en 3a in.

2.5 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het totale plan is een erfinrichtingsplan gemaakt. Het erfinrichtingsplan is tevens door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppeld. Daarmee is de uitvoering van het erfinrichtingsplan geborgd.

Omwille van de leesbaarheid van het erfinrichtingsplan wordt tevens verwezen naar de 'Bijlage 1 van de regels – Erfinrichtingsplan Buursteeg 3 en 3a Blankenham', waarbij ook de ondersteunende legenda zichtbaar is.





voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Vandaar dat bij voorliggend plan is gekozen voor een TAM-omgevingsplan.

2.7 Het doel van de wijziging

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling zoals beschreven in de paragrafen 1.1 en 2.1 te kunnen realiseren.

3 Hoofdstuk 3 De analyse van beleid(regels)

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijk

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. 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;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woning die wordt toegevoegd vanuit de regeling Ruimte voor Ruimte. Er wordt dus ook veel bebouwing gesloopt.

In de regio rondom Steenwijk is, net als in de rest van Nederland, een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning zal voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslissingsruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

(afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van dit Omgevingsplan zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.2.2 *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatieve gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig en daarom niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op het TAM-omgevingsplan.

Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

3.2 Provincie

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebieds-specifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

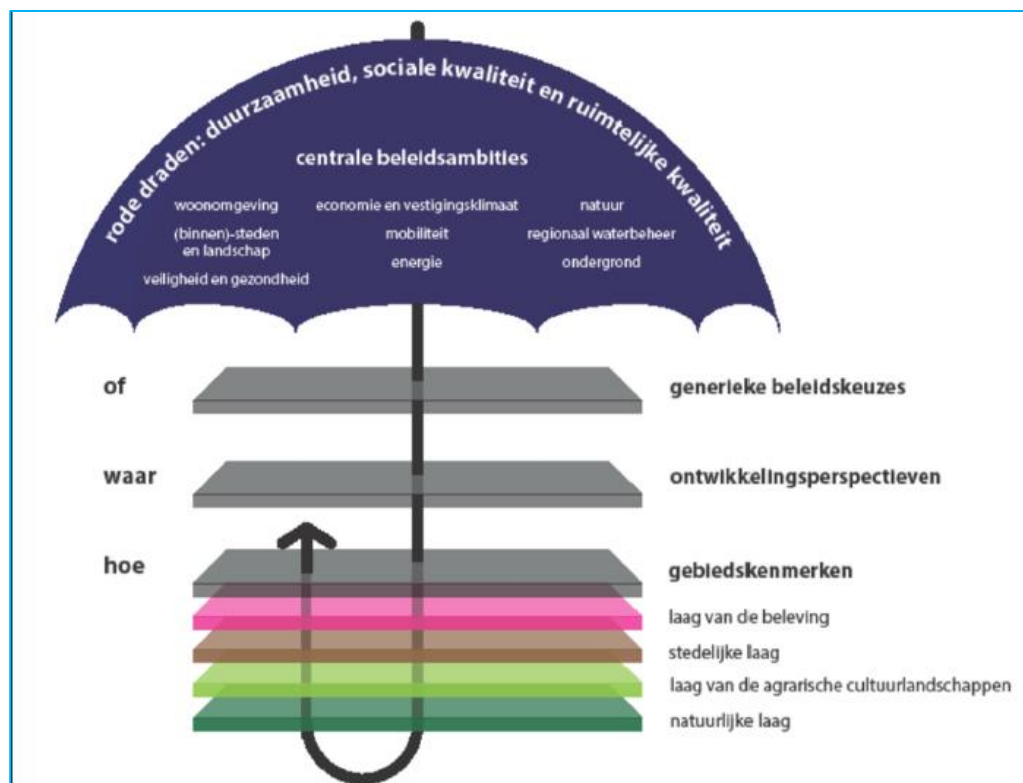
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling maar van een ontwikkeling in het landelijk gebied/buitengebied.

De bepalingen voor de groene omgeving zijn van toepassing. Hieronder wordt daarom ingegaan op de artikelen 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende TAM-omgevingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Voor Buurtsteeg 3a moet de overvloedige verharding, zoals kuilvoerplaten voer- en meststallo's worden verwijderd. Op het perceel van Buurtsteeg 3a wordt een paardenbak gerealiseerd. Het achterste/nieuwste gedeelte van de stal blijft behouden. In dit gedeelte van de stal mag maximaal 20 stuks jongvee worden gehouden. Het perceel wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. Het verwijderen van de erfverharding en het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting van sloop en inrichtingsplan geregeld.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel
Zoals uit de genoemde artikelen blijkt mogen omgevingsplannen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend plan omvat het realiseren van één nieuwe woning voor de initiatiefnemers van dit plan. Die hebben de gronden waar gebouwd gaat worden reeds in eigendom. Op een andere locatie gaat verouderde bebouwing worden gesloopt en wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een passende woonbestemming. Deze nieuwe woning is bedoeld voor de lokale behoefte, te weten de initiatiefnemers zelf. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.4.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke

omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken in harmonie zijn met de schaalvergroting in de landbouw. Vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit passen windenergie en tijdelijke zonnevelden ook in deze grootschalige landschappen, met name in de jonge heide- en veenontginningsgebieden. Nieuwe initiatieven willen we aan laten sluiten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes vanuit het belang van een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de landwegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van voormalige agrarische opstallen en de nieuwbouw van een compensatiewoning. De functie van het perceel verandert. De mogelijkheden van de landbouw in de omgeving worden niet beperkt. De ontwikkeling is logisch binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

3.2.4.3

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

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

3.2.4.3.1

De natuurlijke laag

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

waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

Gebiedskenmerken locatie Buurtsteeg

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'zeekleigebied en randmeren'.

De ambitie is de stoerheid en het open karakter van deze landschappen te bewaren en versterken. Langs de waterrijke randen, wielen en kwelplekken zijn kansen voor natuurontwikkeling, als herinnering aan de herkomst van dit landschapstype benutten.

Norm

- Het patroon van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruggen en (voormalige) overstromingsvlaktes krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit karakteristieke patroon met bijbehorend reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruggen en (voormalige) overstromingsvlaktes, dan dragen deze bij aan accentuering van het patroon en de hoogteverschillen en de beleefbaarheid daarvan.

Inspiratie

- Waar mogelijk ontwikkeling tot klei moeras met diverse verlandingsstadia: open water, rietmoeras en /of moerasbos.
- Waar mogelijk langs de randmeren natuurlijke oevers realiseren en de randkwaliteit en randlengte benutten.
- Waar mogelijk een erbaarbaar en betreedbaar natuurlandschap realiseren.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en andere aanwezige functies. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling.

3.2.4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de

contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van het zogeheten 'Zeekleilandschap'.

Het 'Zeekleilandschap' kenmerkt zich als open landschap langs de voormalige Zuiderzeekust met verspreide terperven (Kampereiland) en boerderijen op natuurlijke hoogtes. Het terpenlandschap beslaat hier een relatief klein gebied, maar maakt deel uit van een serie van terpenlandschappen rond de voormalige Zuiderzee: Marken, polder Arkenheem, Schokland en Kampereiland.

De ambitie is hier de kwaliteit van de grote open ruimtes met de verspreide erven en het subtiele reliëf in stand te houden. Dit betekent aandacht voor de ruimtes zelf, maar ook voor de kwaliteit van de horizon, omdat het vergezicht hier beeldbepalend is. Deze gebieden zouden nog aan kwaliteit kunnen winnen, als het 'dynamische deltakarakter' weer meer voelbaar wordt gemaakt, bijvoorbeeld door het krekenspatroon zichtbaarder en beleefbaarder te maken en het contrast tussen binnen en buitendijks gebied te vergroten.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het zeekleilandschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bestaande erven, lintdorpen en voormalige Zuiderzeestadjes. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Land van Kuinre, dan dragen deze bij aan behoud van de bestaande structuur van lange opstreckende kavels.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Er komt een in het landschap passende woning voor terug die landschappelijk wordt ingepast. Op de saneringslocatie verdwijnt juist ontsierende bebouwing. De ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing die dit zeekleigebied karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.5

Stedelijke laag

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

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van de laag 'verspreide bebouwing'.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Norm

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een

duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Inspiratie

- Reanimatie agrarisch erfgoed wordt verder gestimuleerd.
- Kwaliteitsadvies bij de transformatie van erven bijvoorbeeld via een 'ervenconsulent' van het Oversticht.

3.2.4.6

Laag van de beleving

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

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier geen sprake van een laag vanuit de Laag van de beleving.

3.2.5

Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

TAM-omgevingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5.- voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen

voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Het huidige initiatief gaat uit van een KGO inspanning, namelijk het slopen van +/- 1600 m² aan bebouwing aan de Buurtsteeg 3a te Blankenham om daarmee het realiseren van een woning op het perceel tussen Blankenham 3 en 3a mogelijk te maken. Verder wordt het perceel op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026

In deze woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente Steenwijkerland in de periode 2022 – 2026 wat betreft wonen als gemeente op in wil zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Over wonen in relatie tot het buitengebied staat het volgende verwoord.

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richten we ons zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Naast vitale kernen willen we ook inzetten op een vitaal buitengebied. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tegen te gaan zien we kansen om deze in te zetten voor de invulling van de lokale woningvraag, zoals voor nieuwe woonvormen of meergeneratiewoningen op een erf.

Bij voorliggend plan wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken als ook erfverharding verwijderd en wordt er door middel van het doorvoeren van diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een kans gezien om op deze locatie een lokale woningvraag in te kunnen vullen en is daarmee in overeenstemming met de woonagenda.

3.3.2 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele

gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de steden en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de gemeente Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze functie. Verder heeft deze toekomstvisie geen specifieke eisen voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de eisen uit de toekomstvisie. Het voornemen betreft slechts de sloop van schuren en nieuwbouw van een woning. En er zal sprake zijn van een gedegen landschappelijke inpassing.

3.3.3

Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizonten, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van

de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

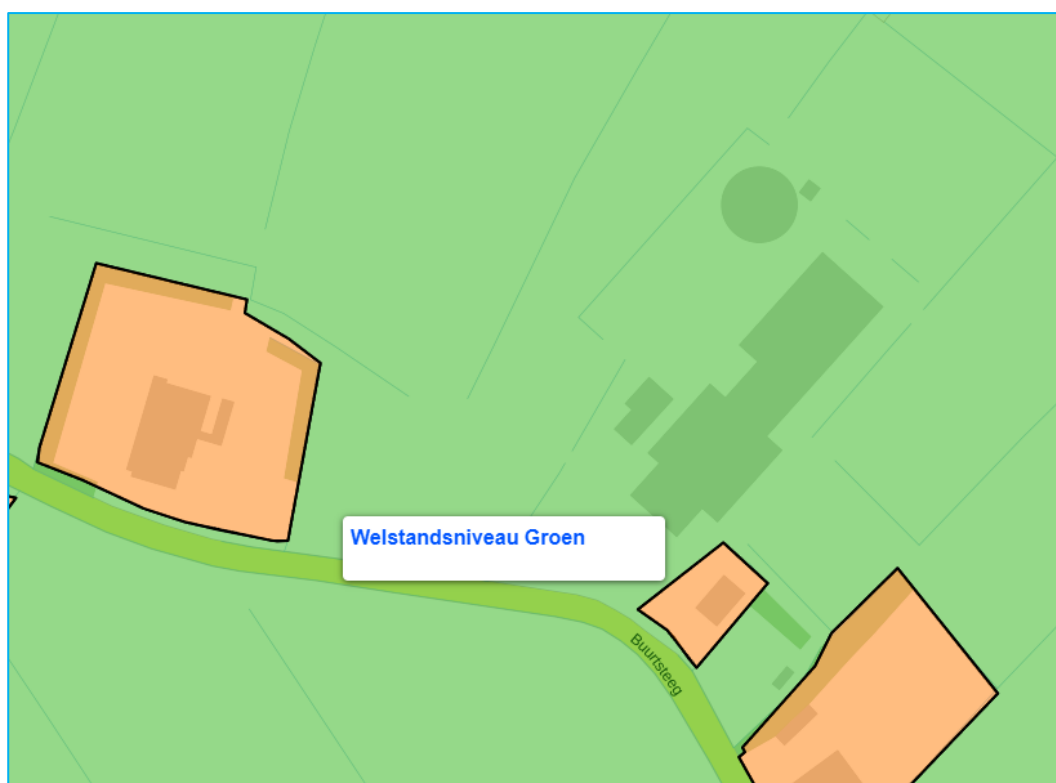
Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woning zal zo duurzaam en energiezuinig worden gebouwd als mogelijk is.

3.3.4

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De gemeente is in 'kleuren' ingedeeld en per 'kleur' gelden gebiedsgerichte criteria. De voorgenomen ontwikkeling waar de nieuwe woning moet komen valt in het kleurgebied 'Groen', de overige delen in 'Oranje'. Binnen 'Groen' gelden alleen welstandsregels en is er geen Beeldkwaliteitsplan nodig.



Onder niveau groen valt het grootste deel van de bebouwing die na de tweede wereldoorlog is gebouwd. Voor dit gebied geldt dat er ook een welstandsregels van

toepassing zijn voor de nieuw te bouwen woning. Deze welstandsregels zijn als bijlage 5 van de regels aan de regels gekoppeld en hier zal aan voldaan moeten gaan worden.

Hierin zijn bijvoorbeeld de regels opgenomen voor het bouwen van een hoofdgebouw, zoals een woning. Onderstaand zijn deze zichtbaar gemaakt.

Welstandsregels

Hoofdgebouw (her)bouwen

Ik wil een hoofdgebouw bouwen of herbouwen
Mijn hoofdgebouw staat in een naoorlogs uitbreidingsgebied

Woning, bedrijfswoning of recreatiewoning
Een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van de woning, bedrijfswoning of recreatiewoning wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning bepalen.

Hoofdvorm

- een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning heeft een eenvoudige hoofdvorm;
- een individuele woning, bedrijfswoning of recreatiewoning bestaat uit een samengestelde hoofdvorm;
- de gevelindeling van de verschillende bouwlagen is samenhangend.

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning kent geen felle of fluorescerende kleuren.
- het kleur- en materiaalgebruik van een woning, bedrijfswoning of recreatiewoning sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij een gebouw, de rij of het complex in de omgeving toegepast zijn.

3.3.5 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2012 een beleidsnotitie opgesteld bij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Deze beleidsnotitie geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij verdere ontwikkeling van haar buitengebied. Het voornaamste doel is het naar iedereen toe verschaffen van helderheid over uitgangspunten van gebruiks- en bouwmogelijkheden in het TAM-omgevingsplan.

De beleidsnotitie gaat uit van het punt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterkt worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, dienen bij te dragen aan de versterking en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten voor een burgerwoning in het buitengebied zijn:

- het is mogelijk een bestaande burgerwoning te vergroten op basis van een goede ruimtelijke afweging. Daarbij wordt de maximale omvang van een woning gerelateerd aan de ruimtelijke kwaliteiten/karakteristiek van het gebied;
- nieuwbouw van woningen is uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van schuren en nieuwbouw van een compensatiewoning. Er wordt daarbij dan dus één extra woning toegevoegd in het buitengebied. Qua functie verandert een agrarisch erf in een erf “wonen” en wordt er een passende woning toegevoegd. De inhoud van de nieuwe woning zal niet meer dan 750 m³ bedragen. Een nieuwe woning met een inhoud van 750 m³ sluit daarmee aan op de omgeving en is vanuit planologisch oogpunt wenselijk.

3.3.6 *Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland*

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de TAM-omgevingsplannen of beheer verordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk TAM-omgevingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende TAM-omgevingsplan kan naar de Nota Parkeernormen worden verwezen. Omgekeerd dient deze nota ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw TAM-omgevingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het TAM-omgevingsplan wordt verleend.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 381 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 381 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

3.4 **Bruidsschat**

In het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland is de bruidsschat opgenomen. Voorliggend TAM-omgevingsplan gaat onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan en daarmee gaan ook de regels van de Bruidsschat gelden.

3.5 **Lokale verordening**

3.5.1 *Participatieverordening Steenwijkerland 2023*

In september 2021 is de ‘Visie op participatie’ vastgesteld. Hierin staat dat de gemeente voor uitdagingen staat die de gemeente niet alleen kan oplossen. Maar waarbij

inwoners, bedrijven en maatschappelijke partijen nodig zijn om tot goede oplossingen te komen. Door de belanghebbenden te betrekken bij gemeentelijke plannen kan informatie worden gedeeld. En ontstaat een goed begrip van de onderwerpen die spelen. Als deskundigen voor hun eigen omgeving brengen inwoners, bedrijven en maatschappelijke partijen hun ideeën, kennis en ervaringen in. Participatie leidt zo tot betere plannen en betere besluiten. Ook ontstaat er meer steun voor een idee of plan. Dat komt doordat de mensen die er mee te maken krijgen direct bij de ontwikkelingen worden betrokken. Daarom is de basisregel dat gemeentelijke plannen zoveel mogelijk samen met de omgeving worden gemaakt.

In de 'Visie op participatie' staat waar een goed participatieproces aan moet voldoen. In de Participatieverordening is dit vertaald naar duidelijke afspraken. Deze afspraken gelden voor inwonerparticipatie (zoals inspraak) én overheidsparticipatie (ook het uitdaagrecht). De afspraken zorgen voor duidelijkheid, logische opbouw en handvatten voor een goed participatie-traject. Zo is vooraf duidelijk hoe het participatieproces wordt ingericht.

In dit project heeft de initiatiefnemer omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit plan op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. De participatiebrieven zijn als bijlage bij dit TAM-Op gevoegd.

4 Hoofdstuk 4 Gevolgen milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en

3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.2 Toetsing

Het planvoornemen ziet toe op de wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie toe op de percelen Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham. Er wordt daarbij in het kader van Ruimte voor Ruimte één nieuwe woning gebouwd. Op basis van de uitgevoerde m.e.r.-scan blijkt dat voor een project van deze omvang er geen m.e.r. nodig is, daarvoor is het project te gering qua omvang en is de milieuwinst als gevolg van het verdwijnen van de agrarische functie ook te omvangrijk.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij 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 en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en 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.

4.2.2 Toetsing

Het project is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om de bouw van maximaal één nieuwe woning. Het project is niet voldoende substantieel. Er is pas sprake van een substantieel plan als er 12 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze grens gaat naar verwachting binnenkort zelfs naar 50 woningen toe. Daarvan is hier geen sprake met 'slechts' de bouw van één nieuwe woning en de afbraak/sloop van circa 1600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

4.3 Verkeer en vervoer

4.3.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Naast het

provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

4.3.2 Toetsing

4.3.2.1 Toetsing verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De realisatie van één extra woning leidt tot circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal. Echter daar staat tegenover dat er minder agrarische verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. De aanwezige weg Blankenham kan deze verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid.

4.3.2.2 Toetsing parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, en er ontstaat een extra parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

De gemeente Steenwijkerland heeft parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'.

Op basis van de Nota zijn er voor het segment 'koop, vrijstaand' in het buitengebied 2 parkeerplaatsen per woning nodig (zie ook onderstaande tabel). Hieraan zal gaan worden voldaan. Daarmee zal er sprake zijn van voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

1. Hoofdgroep Wonen				
Woning (norm per woning)				
Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	
*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid				
**Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties				

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

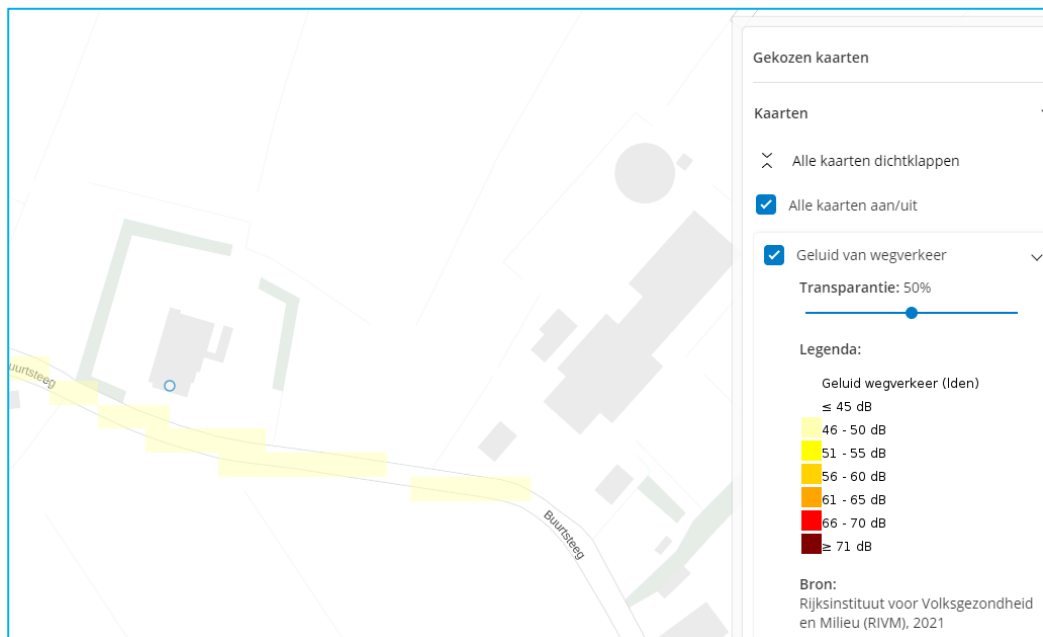
De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.4.2 Toetsing

4.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving zien dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien en dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet zal worden overschreden. Er is daarom verder geen akoestisch onderzoek nodig voor de nieuw te bouwen woning.



Vanuit het Bouwbesluit 2012 zal de woning ook dusdanig worden gebouwd dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften vanuit het Bouwbesluit 2012 voor het binnen niveau.

4.4.2.2 *Industrielawaai*

Er is geen sprake van de aanwezigheid van een geluidszone als gevolg van industrielawaai.

Het aspect geluid staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.5 **Luchtkwaliteit**

4.5.1 **Wettelijk kader**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Steenwijkerland is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.5.2

Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Voorliggend project blijft met de bouw van 1 extra woning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Verder is ook met behulp van de Nibm-tool nog zichtbaar gemaakt dat het aspect luchtkwaliteit voldoet. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging kunnen worden beoordeeld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaalt worden of een activiteit of plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder is het nog van belang of ook ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan een goede luchtkwaliteit om wonen toe te staan en of het Besluit gevoelige bestemmingen ook van toepassing is.

In de gehele gemeente Steenwijkerland wordt voldaan aan de landelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit, dus de lucht ter plaatse is van voldoende goede kwaliteit om een woning toe te staan. Daarbij wordt niet gebouwd voor een kwetsbare doelgroep zoals ouderen, zieken of kinderen, en is het besluit Gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

4.6.2 **Toetsing**

De nieuwe woning is aan te merken als een geurgevoelig object in de zin van de Wet Geurhinder en veehouderij. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

De planologische situatie verandert, echter deze nieuwe woning wordt gesitueerd tussen 2 bestaande woningen in. Verder geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een geurcontour van 100 meter. De beoogde ontwikkeling is daarmee buiten de geurcontour van omliggende agrarische bedrijven gelegen. Daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dat geen van de aanwezige veehouderijen in hun belangen worden geschaad door de voorgenomen ontwikkeling.

Ook is nog geïnventariseerd of binnen een straal van 2 km grote veehouderijen aanwezig zijn met dieren met een geuremissiefactor. Melkveehouderijen hebben een vaste afstand en geen geuremissiefactor en hoeven dan ook niet meegenomen te worden. Binnen 2 kilometer afstand bevinden zich wel melkveebedrijven maar geen grote veehouderijen.

4.7 **Trillingen**

4.7.1 **Wettelijk kader**

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.7.2 **Toetsing**

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.8 **Bodem**

4.8.1 **Wettelijk kader**

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet

voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

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

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.8.2

Toetsing

Er wordt straks voorzien in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Buurtschap 3 te Blankenham. Deze woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau AvA Milieuonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging. Chemisch analytisch zijn in de grond en in het grondwater maximaal enkele licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Er is geen asbest in de bodem aangetroffen.

Bij de gemeten gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzochte percelen ons inziens voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte percelen en is er geen bezwaar tegen een wijziging naar de functie 'wonen' van perceel Buurtsteeg 3 en de bouw van een nieuwe woning.

Ter plaatse van perceel Buurtsteeg 3a met het achtergelegen agrarisch erf is de actuele bodemkwaliteit en eindsituatie voldoende vastgelegd.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

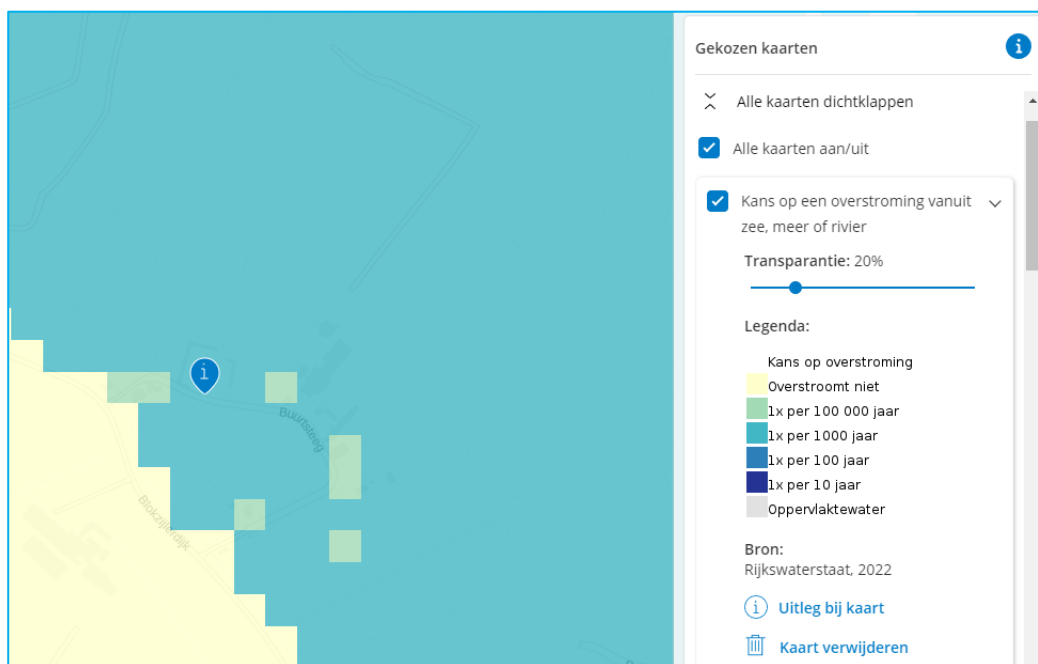
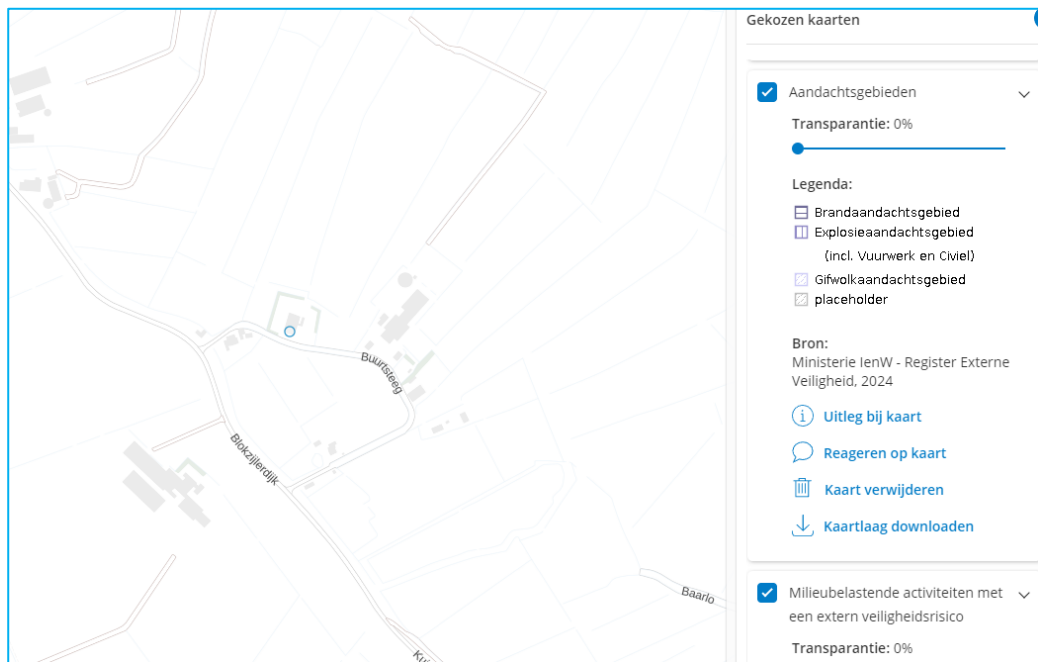
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

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

4.9.2

Toetsing

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van de beide locaties en omliggende omgeving.



4.9.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting en/of bedrijf.

4.9.2.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

4.9.2.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed heeft op de planlocatie.

4.9.2.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.9.2.5 *(Natuur)rampen*

Het plangebied bevindt zich wel in een gebied waar risico's aanwezig zijn voor overstromingen die 1 x per 1000 jaar kunnen voorkomen. In het aspect 'watertoets (zie paragraaf 4.11) wordt hier nader op ingegaan hoe daar rekening mee wordt gehouden.

4.9.3 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect omgevingsveiligheid.

4.10 **Windhinder**

4.10.1 *Wettelijk kader*

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt ook of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral te merken bij activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes.

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Welke windsnelheid nog behaaglijk is hangt af van:

- de temperatuur;
- door mensen gedragen kleding en
- hun activiteiten

Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Stedenbouwkundige oplossingen

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn:

- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing
- per locatie bekijken welke bouwhoogte u kunt toestaan
- rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen

4.10.2 Toetsing

In voorliggend project gaat het om de bouw van een nieuwe woning met een hoogte waarbij gesteld kan worden dat hier geen sprake zal zijn van een 'hoog gebouw'. Het aspect windhinder staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.11 Water

4.11.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

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

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

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.11.2

Toetsing

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD). Voor het project geldt dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de van belang zijnde onderdelen uit het ontvangen watertoetsdocument.

Bestaande situatie

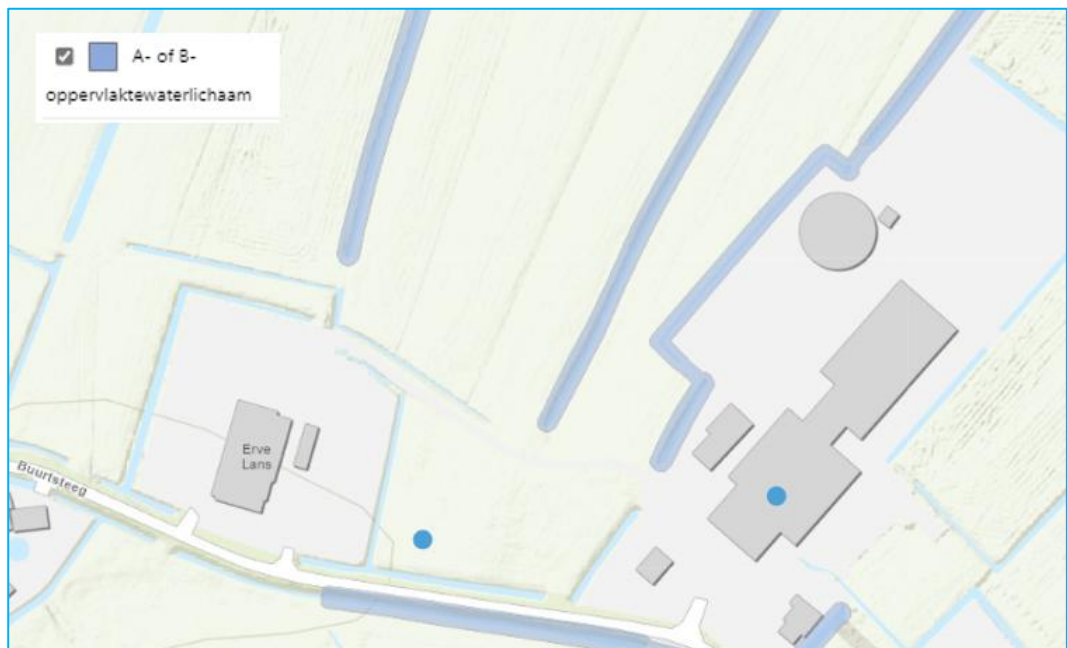
Watertoets Buurtsteeg 3 en 3A

Het plan ligt aan de Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham in de gemeente Steenwijkerland. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven: Wijzigen plan van agrarisch naar wonen. Inleveren m² en bouwen extra woning. Ten behoeve van de voormalige agrarische bestemming worden gebouwen afgebroken en zullen veel m² aan verhard oppervlakte verdwijnen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er in de nieuwe situatie sprake van een afname van 8765 m² aan bebouwing en verharding.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het deelstroomgebied Ondiepe Polders NW Overijssel. Voor het plan is het van belang of er rond het plangebied oppervlaktewaterlichamen, ook wel watergangen genoemd, en/of een bergingsgebied aanwezig zijn. Bij watergangen wordt er onderscheidt gemaakt in A- en B-oppervlaktewaterlichamen. Binnen het plangebied (Buurtsteeg 3a) ligt een B-oppervlaktewaterlichaam [S13878] die WDOdelta beheert.

Het peilgebied bevat meerdere peilvak(ken) en heeft een maximumpeil van NAP -1,15 m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP – 0,45 m (waarbij wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied niet verloop zit in de hoogte van het maaiveld;
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Zeekleigronden. Voor een analyse van diepere grondlagen kan gebruik worden gemaakt van Dinoloket.
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op ongeveer 20 cm onder het maaiveld. (Let op: Door de aanwezigheid van slecht doorlatende (klei) lagen kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen).
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of bij het plangebied verwacht (zie <https://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/>).

Uitgangspunten voor het plan

Uitgangspunten op inrichtingenniveau

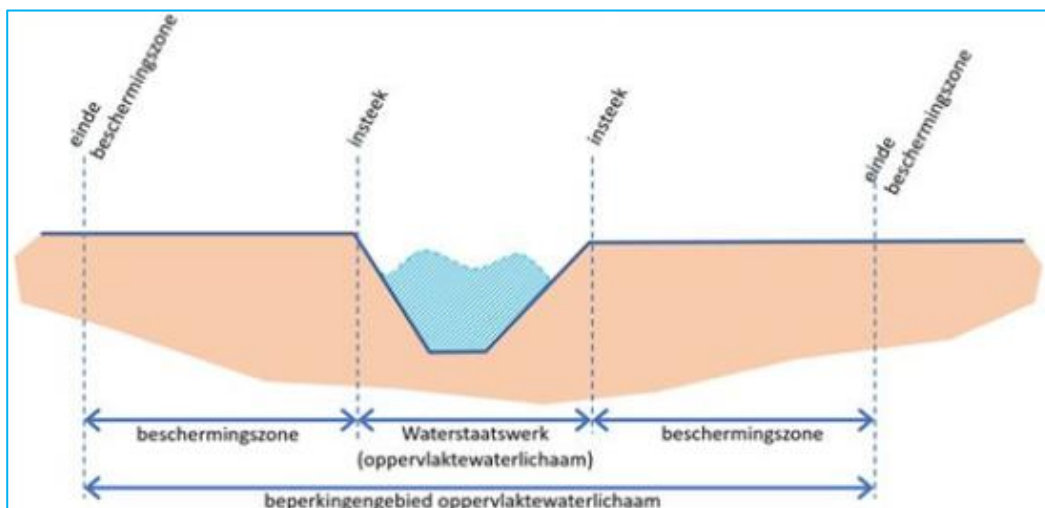
De uitgangspunten in dit hoofdstuk verwerkt de initiatiefnemer in het inrichtingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Dat houdt in dat de initiatiefnemer aangeeft hoe hij of zij met de uitgangspunten omgaat en op welke manier deze vertaalt naar het plangebied. De initiatiefnemer kan in samenwerking met de gemeente bij ons advies vragen over waterhuishoudkundige maatregelen. Doorvertaling van de uitgangspunten naar maatregelen in het plan vindt plaats in samenwerking met het waterschap.

Watersysteem

Het watersysteem is het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. Het is van belang om de aan- en afvoer van voldoende water via het watersysteem te kunnen waarborgen. Daarnaast is het waarborgen van de kwaliteit en ruimte voor water van groot belang.

Oppervlaktewaterlichamen (watergangen)

Binnen het plangebied ligt een beperkingengebied van een A-watergang (met een beschermingszone) en/of B-watergang van WDODelta, zoals weergegeven in figuur 1. Het beperkingengebied bij een A-watergang bestaat uit de watergang (van insteek tot insteek) en de beschermingszone, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding. Bij een B-watergang bevat het beperkingengebied alleen de B-watergang.



Het is noodzakelijk dat de functie van deze watergang(en) altijd is gegarandeerd. Binnen beperkingsgebieden gelden regels om de functie van deze watergangen te borgen. De regels zijn opgenomen in de Waterschapsverordening.

Voor activiteiten binnen het beperkingengebied van een watergang doet u, afhankelijk van de activiteit die u wil gaan doen, een melding of een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij WDODelta. Meer informatie vindt u hier op onze website: vergunningen. Lozingsactiviteiten (waterkwaliteitsbeheer) is van toepassing op alle typen oppervlaktewaterlichamen (A-, B- en overige oppervlaktewaterlichamen) in het watersysteem.

Criteria oppervlaktewaterlichamen:

- A-oppervlaktewaterlichamen (>25 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Dit zijn watergangen waar wij verantwoordelijk zijn voor de inrichting en het beheer en onderhoud.
- B-oppervlaktewaterlichamen (>10 l/s afvoer en <25 l/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Wij zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de aanliggende eigenaar van de watergang is verantwoordelijk voor het onderhoud (we noemen dat onderhoudsplichtig). Op de B-watergangen wordt door het waterschap toezicht gehouden (dit noemen wij schouw).
- Overige oppervlaktewaterlichamen, ook wel C-watergangen genoemd (<10 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): De aanliggende eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en wij houden geen toezicht of het onderhoud goed wordt uitgevoerd, behalve als de C-watergang in beheer is van WDODelta en met de omgeving onderhoudsafspraken zijn gemaakt.

Wijzigingen aan het watersysteem

Dempen of graven wateren: Voor het graven of dempen van watergangen (ook die niet in beheer zijn bij WDO Delta) zijn regels. Voor de activiteit kan een melding of vergunning nodig zijn op basis van de Waterschapsverordening. U kunt hierover met ons overleggen of wij kunnen u hierover adviseren.

Er wordt voorts niet voorzien in het graven of dempen van watergangen. Indien dat aan de orde is dan zal aanvrager contact zoeken met het waterschap.

Overbelasting watersysteem

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag u hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afvoeren, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel wij als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

U houdt rekening met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- Vasthouden-bergen-afvoeren;
- Benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- Gescheiden houden van hemelwater en rioolwater;
- Capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- Eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Achterliggende gedachte hierbij is dat hemelwater niet meer afgevoerd mag worden op het riool en uitgangspunt moet zijn het watersysteem te ontlasten en gebiedseigen water daar vast te houden waar het valt.

Met de genoemde randvoorwaarden zal rekening worden gehouden. Hemelwater wordt afgevoerd naar sloten. Omdat er een forse afname is aan bebouwing zal het aanwezige slotenstelsel de extra woning qua afvoerend vermogen aankunnen.

Compensatie nieuwbouw grote plannen en uitbreidingslocaties (stedelijk gebied & landelijk gebied > 500 m²)

Voor grote(re) plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren.

In het plan is na uitvoering van alle werkzaamheden 5.527 m² aan bebouwing en verharding aanwezig. Volgens de uitgevoerde watertoets zou dan een waterbergend oppervlak van $5.527 \text{ m}^2 \cdot 0.08 \text{ m} = 442 \text{ m}^3$ [kuub] aanwezig moeten zijn of moet worden aangelegd. In dit geval is er in de bestaande situatie sprake van 14292 m² aan bebouwing en verharding. In de nieuwe situatie is er daarmee sprake van een afname van 8765 m² aan bebouwing en verharding. Er is daarom geen nieuw waterbergend vermogen nodig voor dit plan. In de uitgangspuntennota van het waterschap is niet de mogelijkheid aanwezig om dat verschil goed aan te geven vandaar de omissie in het wateradvies.

De onderstaande uitgangspunten gelden:

- Open water heeft een toegestane stijging tot aan de debietbegrenzer (watergangen, vijvers, etc.). De berging bestaat uit het deel tussen gehanteerd max. waterpeil en insteek/overstorthoogte;
 - Een groot deel van het open water draagt bij aan berging van bestaand gebied. De projectontwikkelaar/gemeente toont aan dat er 80 mm berging per m² beschikbaar is voor de nieuwe ontwikkeling(en), waarbij rekening is gehouden met de berging voor bestaand gebied.
- Water in bergingsvoorzieningen, zoals wadi's: Hierbij rekenen we de bergings-/infiltratiecapaciteiten in de bodem (inclusief grondverbetering) niet mee. De hoogte van de berging is berekend vanaf de bodem wadi tot aan slokop/noodoverlaat.
 - Aanvullend hierop: een berging onder de grond - in de vorm van kratten of Rockflow - telt wel mee met de berging, mits deze niet gevuld zijn door infiltratie door hoge grondwaterstanden (GHG moet niet hoger zijn dan onder de onderkant van de kratten of Rockflow).
- Berging in de bestaande gemengde riolering valt hier niet onder.
- Let op: dat het oppervlak van de bovengrondse berging (bijvoorbeeld wadi of bergingsvijver) zelf ook meetelt bij het 'afstromend oppervlak' voor bepalen mm berging.

In concrete wordt in dit plan een aanzienlijke hoeveelheid aan m² aan voormalige agrarische bedrijfsbewoning afgebroken waarbij als compensatie daarvan op het naastliggende perceel een compensatiewoning wordt gebouwd. Hier hoeft geen compensatie voor plaats te vinden.

Toetsbui voor extreme neerslagsituatie

Wij toetsen het watersysteem op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. We houden rekening met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Het is belangrijk dat bij deze buien geen regenwater in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Onderstaande tabel toont aan dat STOWA statistieken op basis van deze uitgangspunten leiden tot een bergingsopgave van 80 mm.

Neerslagstatistiek	Statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=100 (maatgevend)	1,6
Maatgevende bui duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28 (≈ 1,6 l/ha in 48 uur)
Berging dak/straat/etc. (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

Extreme neerslag (boven normatieve situatie)

Verder adviseren wij een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan lokaal tot veel wateroverlast leiden. Het is belangrijk dat u de gevolgen hiervan in beeld brengt. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De initiatiefnemer kiest welke boven normatieve situatie hij of zij bekijkt. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

Grondwateroverlast en kwel

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij 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 adviseren wij om in overleg met ons 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. Mogelijk hebben wij ook peilbuizen op de locatie staan.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld). Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld_ gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.

Peilbeheer grasland

Het plan ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, dus houdt u rekening met deze hogere waterstanden, zie ook de Omgevingsverordening Overijssel.

Verdroging/vernatting

Wij gaan bij het plan uit van het bestaande of verhogen van grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied het waterpeil wijzigt, dan is het nodig om ons hier tijdig bij te betrekken.

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.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater:
 - Schoon hemelwater mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken).
 - Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater.
 - In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Anders is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Wij houden hemelwater vast en alvorens een vertraagde afvoer.

Wij adviseren om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Met dit advies zal rekening worden gehouden.

- Verversing oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen vermijden. Het is nodig dat het watersysteem zo ontworpen wordt dat er aandacht is voor verversing en wateraanvoer. Stilstaand water - zeker bij opwarming en droogte – is kwetsbaar (met als gevolg bijvoorbeeld vissterfte).
- Peilbeheersing: Wij kunnen sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. In gebieden waar sloten droogvallen en wij geen water kunnen aanvoeren, is dit niet mogelijk. We adviseren om bij droogvallende watergangen een minimale waterdiepte te geven van 100 cm om te voorkomen dat ze droogvallen.

Verontreinigingen

Bij verontreinigd afvalwater, bijvoorbeeld verontreinigd hemelwater, geldt de volgende voorkeursvolgorde voor het lozen van afvalwater:

1. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
2. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
3. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. huishoudelijk afvalwater en, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt worden ingezameld en naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd;
5. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, opnieuw wordt gebruikt;
6. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
7. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 naar een zuiveringstechnisch werk wordt 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 adviseren wij:

- 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.
- Bij een agrarisch terrein de inrichting van het terrein dusdanig in te richten, dat geen overmatige toevoer van meststoffen (onder andere stikstof en fosfaat) naar het watersysteem loopt. Het terrein is onder andere bezemschoon. De initiatiefnemer houdt rekening met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen. Dit is in Europese en landelijke regels vastgelegd (Omgevingswet: Besluit activiteiten leefomgeving).

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. Dit willen we bereiken door aandacht te hebben voor de volgende onderwerpen.

Afvoer hemelwater

- Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater.
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen:
 - Wij adviseren om, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie met bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Het is noodzakelijk dat de ontwikkelaar de keuze van waterafvoer aan ons voorlegt.

Lozing afvalwater

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich ontdoet) op oppervlaktewater vanuit een woning of een inrichting gelden de diverse wetten, besluiten en regels waaronder:

- Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater gelden lozingsvoorschriften in paragraaf 6.2.4 en 7.2.5 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast is afdeling 4.4 'Lozen van huishoudelijk afvalwater' van de Waterschapsverordening van toepassing. Er kunnen ook aanvullende regels in het omgevingsplan van de gemeente staan. De voorkeursroute voor lozing is via het vuilwaterriool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de Waterschapsverordening zijn afstandsbepalingen opgenomen waarbij verplicht in het vuilwaterriool moet worden geloosd.
- Uitgangspunt is dat u het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel loost. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om een

zuiveringsvoorziening te treffen, die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

- De regels voor het lozingen van (bedrijfs)afvalwater vindt u terug in de Waterschapsverordening en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Gemeentelijk rioleringsbeleid:

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Afvalwater en hemelwater biedt u op de perceelgrens gescheiden aan. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast). Bekijk voor alle voorwaarden en eisen altijd het omgevingsplan van de gemeente.

Rioolcapaciteit

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel houdt u rekening met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze informatie is te vinden in het omgevingsplan. Bij een verandering of aanleg van het rioolsysteem is het nodig om het waterschap in de initiatief fase te betrekken.

Met de gegeven adviezen zal daar waar mogelijk rekening worden gehouden met de afgegeven adviezen. Daar waar het gaat om het compenseren van water is het zo dat er een dermate hoeveelheid aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt dat het aanwezige slotenstelsel het kleine beetje hemelwater van de nieuwe woning makkelijk kan bergen.

4.12 Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)

4.12.1 Wettelijk kader

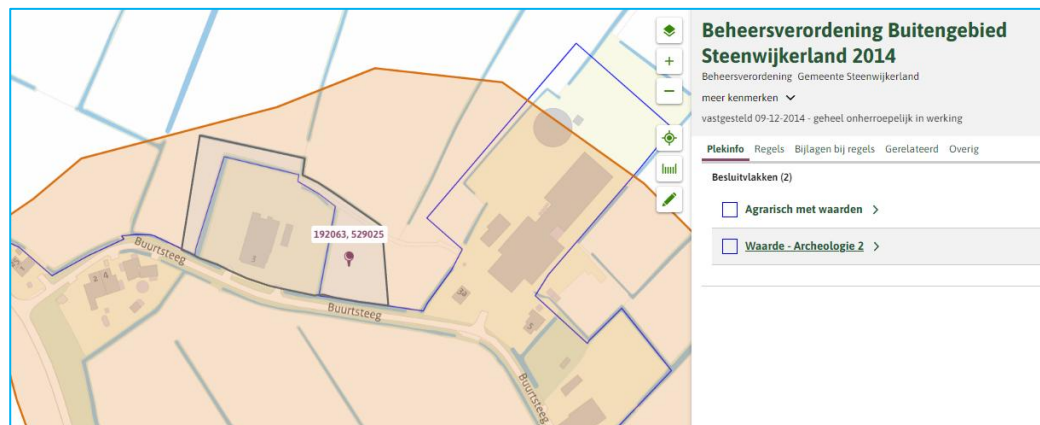
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.12.2 Toetsing

4.12.2.1 Archeologie

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierin is de hoge archeologische verwachtingswaarde vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Onderzoek naar archeologie is voor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingrepen van:

1. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

De locatie wordt beschouwd als 'gelegen buiten de bebouwde kom', zodat er archeologisch onderzoek nodig is bij een verstoring van meer dan 2500 m². Het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning gaat komen is als totaal nog geen 2500 m² groot. Daarmee zal de ontwikkeling minder dan 2500 m² groot zijn en is nader onderzoek naar archeologie niet nodig.

4.12.2.2 Cultuurhistorie

Het projectgebied zelf kent geen specifieke cultuurhistorische waarde, zodat het onderdeel cultuurhistorie de planvorming niet in de weg staan.

4.13 Natuur

4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.13.1.1 *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

4.13.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.13.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

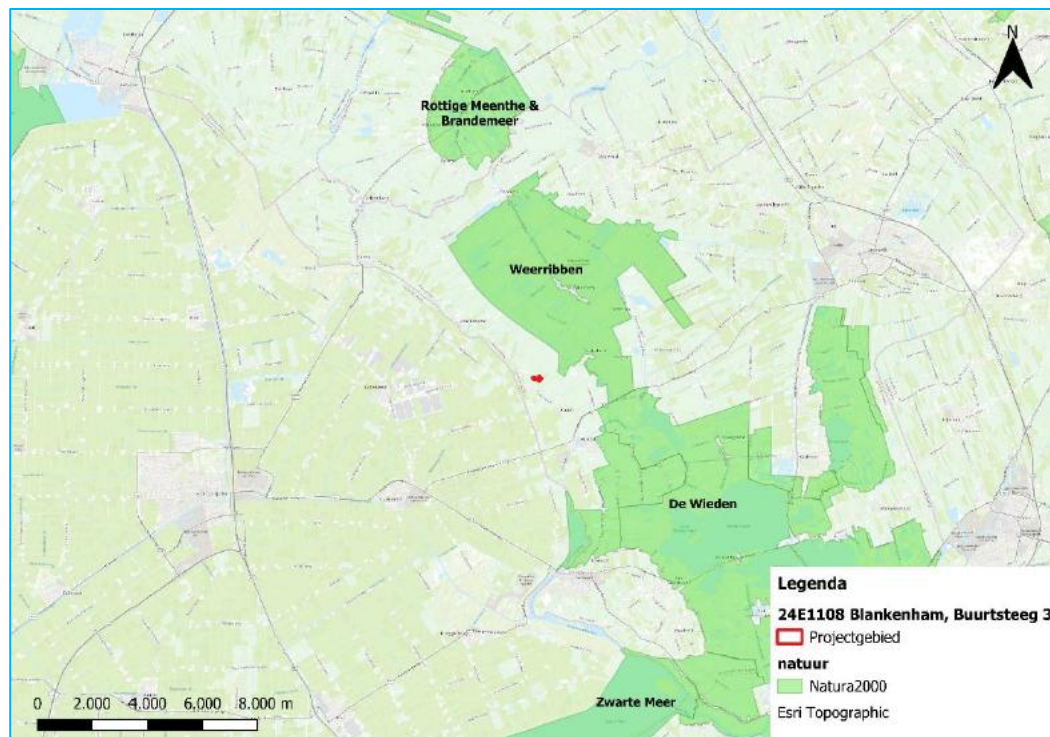
In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.13.2 *Toetsing*

4.13.2.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van een N2000-gebied. Op een afstand van 0,6 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Weerribben, gevolgd door De Wieden, Rottige Meenthe & Brandemeer en het Zwarte Meer, zie onderstaande afbeelding.



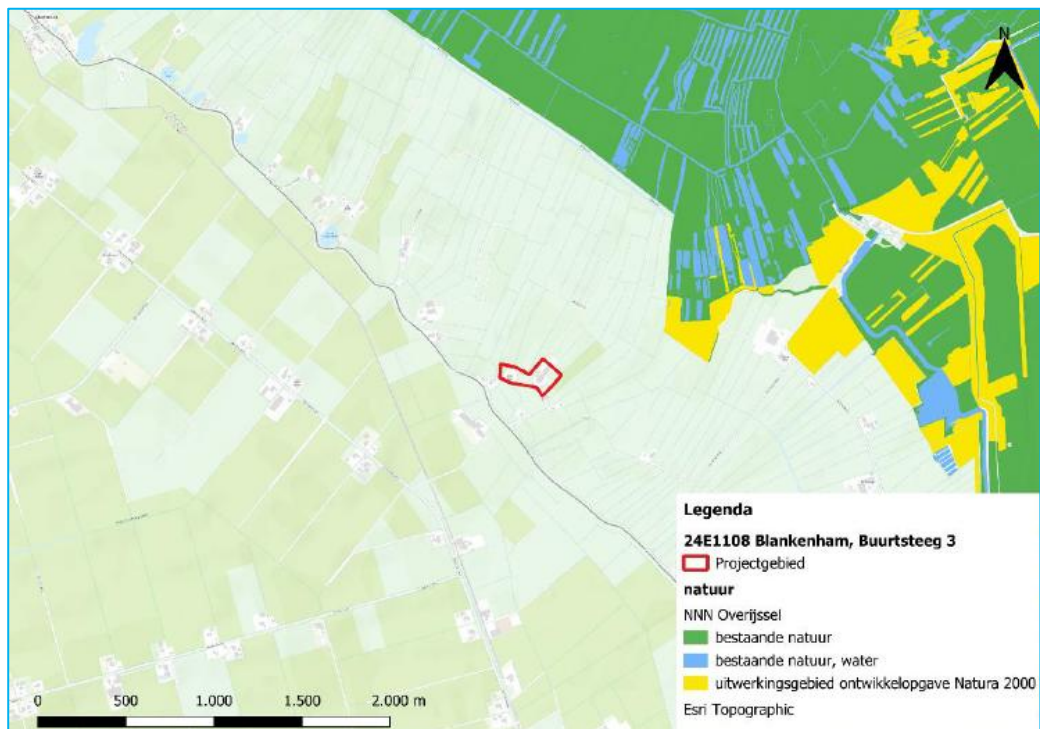
Natura 2000-gebieden	Afstand
Weerribben	0,6 km
De Wieden	2,3 km
Rottige Meenthe & Brandemeer	7,9 km
Zwarte Meer	10,3 km

De betreffende werkzaamheden in het projectgebied kunnen leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied. Er kunnen negatieve effecten optreden, zoals: een toename van geluid, trillingen, visuele/optische verstoring, areaalverlies en aantasting van de hydrologie. De directe invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is lokaal. Gelet op de aard, de omvang en de duur van de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van de bovengenoemde verstoringseffecten en wordt een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden in het voorliggende geval uitgesloten.

Met deze transformatie van agrarisch naar wonen ontstaat er een reductie van 96% stikstof. Hierdoor is deze situatie vergelijkbaar met de initiatieven van de Lbv regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties) waarvoor de provincie Overijssel de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming in gang heeft gezet. De provincie Overijssel heeft voor deze situatie aan de Buurtsteeg inmiddels een Nbw-vergunning afgegeven. Deze is tevens als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied zelf ligt buiten de begrenzing van gronden die tot het NNN behoren. Het NNN is een landelijk samenhangend netwerk van bestaande natuurgebieden, nog te ontwikkelen natuurgebieden en landbouwgebieden met agrarisch natuurbeheer die met elkaar verbonden zijn via ecologische verbindingszones. De meeste N2000-gebieden vallen tevens binnen de NNN. Dit voorkomt dat planten en dieren geïsoleerd raken, uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Door de aaneensluiting ontstaan er grotere natuurgebieden met een hogere biodiversiteit en hogere overlevingskansen voor planten en dieren.



NNN overige natuur

Het doel van 'NNN overige natuur' is een verbinding te realiseren tussen natuurgebieden, zowel Natura 2000-gebieden als overige natuurgebieden. 'NNN overige natuur' is niet in of direct nabij het projectgebied aanwezig.

NNN-beheergebied

Een deel van het NNN bestaat uit beheergebied. Dit zijn landbouwgebieden met hogere natuurwaarden. De hoofdfunctie is landbouw. In deze gebieden wordt aangepast agrarisch beheer gestimuleerd, gericht op behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden. NNN-beheergebieden zijn niet in of direct nabij het projectgebied aanwezig.

4.13.3 Soortenbescherming

4.13.3.1 Ecologisch onderzoek

Door onderzoeksbureau MORV Adviseurs is een ecologische quickscan uitgevoerd. De onderzoeksrapportage daarvan is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De fysieke werkzaamheden zijn lokaal. De werkzaamheden zullen echter gepaard gaan met stikstofuitstoot, waarvan de depositie potentieel binnen de invloedssfeer van de nabijgelegen N2000-gebieden komt. Daarom dient er een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Aan de hand daarvan kan de invloedssfeer verder worden bepaald. Gelet op de aard, de omvang en de duur van de voorgenomen werkzaamheden wordt er geen direct negatief effect verwacht voor de instandhoudingsdoelen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Tevens is een negatief effect op de kenmerken en waarden van NNN-gronden uitgesloten.

Op basis van de onderzoeksresultaten van de quickscan worden er vervolgstappen en/of maatregelen aanbevolen en kunnen de werkzaamheden vanuit ecologisch oogpunt niet zonder restricties worden uitgevoerd. De huismussen in de ligboxstal dienen onder ecologische begeleiding naar de andere kant van de ligboxstal gelokt te worden, waarna de nesten na het broedseizoen onklaar gemaakt kunnen worden. Voor het verwijderen van deze nesten is een omgevingsvergunning flora en fauna noodzakelijk. De status van het gebruik van de steenuilenkast in de kapschuur dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden. Bij aanwezigheid van de vogel zullen maatregelen en de aanvraag van een omgevingsvergunning flora en fauna noodzakelijk zijn. Verder dienen de (voorbereidende) werkzaamheden aan te vangen buiten het broedseizoen en is er vervolgonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de boerderij en marterverblijfplaatsen in de ligboxstal.

Opgemerkt wordt dat er te allen tijde rekening gehouden dient te worden met de zorgplicht, zoals opgenomen is in de Omgevingswet. Er moet 'voldoende zorg' in acht worden genomen voor het belang van de natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving met betrekking tot alle in het wild voorkomende dieren en planten, hun leefomgeving en de Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat iedereen naar redelijkheid nadelige effecten moet voorkomen, beperken en ongedaan moet maken.

In het kader van de zorgplicht geldt o.a.:

- alert zijn op de aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, verplaatsen in veiligheid;
- aangetroffen fauna de kans geven om te vluchten;
- potentiële schuilplaatsen controleren op de aanwezigheid van schuilende fauna;
- fauna enkel buiten de kwetsbare perioden verstoren;
- schuilplaatsen tijdig ongeschikt maken, als dat noodzakelijk is;
- bij onvoorziene situaties contact opnemen met een ter zake kundige.

4.13.3.2

Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen

Het doel van dit aanvullend onderzoek is het aantonen, al dan niet uitsluiten, van de aanwezigheid van een beschermde verblijfsfunctie van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden en eventuele noodzakelijke vervolgstappen om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen.

Het onderzoeksrapport van het aanvullende onderzoek is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het onderzoek.

Op basis van de bevindingen uit de inventarisatiegegevens en de uitgevoerde onderzoeken, is een verblijfsfunctie ten aanzien van vleermuizen binnen het pand uit te sluiten. Er zijn niet of nauwelijks uitvliegers waargenomen. Met dit onderzoek is aangetoond dat de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen, kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen kan worden uitgesloten.

De beoogde werkzaamheden leiden niet tot negatieve gevolgen voor vleermuizen en aantasting van verblijfplaatsen wordt hierbij uitgesloten. De voorgenomen plannen leiden niet tot overtredingen van de Omgevingswet.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.14.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning zal voldaan gaan worden aan de geldende duurzaamheidseisen zoals die gelden op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In het ontwerp wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Zo zal de woning gasloos worden gebouwd. Daarnaast zal gebruik gemaakt worden van moderne isolerende materialen om zoveel mogelijk energie te besparen en de woning zo energieneutraal mogelijk te krijgen.

4.15 Gezondheid

4.15.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.15.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen in de regio.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder TAM-omgevingsplannen 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.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet 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 2026 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.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locaties Buurtsteeg 3 en 3a te Blankenham, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.WNPBuurtsteegOP-VA01, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

5.1.4

Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. De bestemming van het voormalige agrarische bedrijf is gewijzigd naar meerdere functiegebieden toe, te weten Agrarisch met Waarden, Groen, Tuin, Wonen en Wonen – Buitengebied en daarbij zijn de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels opgesteld als ook is een Erfinrichtingsplan voorwaardelijk gemaakt. Tevens is bepaald dat bij de functie Wonen – Buitengebied in een te behouden schuur maximaal 20 stuks vee mag worden gehouden. Het houden van 10 stuks vee of meer valt onder de aanwijzing milieubelastende activiteit van het Besluit activiteiten leefomgeving. Er is op dat moment geen sprake meer van het hobbymatig houden van dieren tenzij de dieren niet als landbouwhuisdier worden gehouden. De definitie van een landbouwhuisdier is een dier wat gehouden wordt voor productiedoeleinden en met winstoogmerk. Op deze locatie mogen maximaal 20 stuks vee hobbymatig worden gehouden. Hierbij mogen de dieren niet gehouden worden voor productiedoeleinden en mag er geen sprake zijn van een winstoogmerk.

6 Hoofdstuk 6 Kostenverhaal

6.1 Regels kostenverhaal

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

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

6.2 Anterieure overeenkomst

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

7 Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit plan op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. De participatiebrieven zijn als bijlage bij dit TAM-Op gevoegd.

8 Hoofdstuk 8 Inbreng ketenpartners

8.1 Het Rijk

Geoordeeld wordt dat dit TAM-omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. In deze lijst is het volgende opgenomen:

III. Ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen in het buitengebied (de Groene Omgeving) (alle overige gebieden en locaties buiten het bestaand bebouwd gebied)

Nieuwe ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen binnen de geldende gebiedskenmerken. Ook moeten zij de ruimtelijke kwaliteit versterken in lijn met deze gebiedskenmerken. Deze staan beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2017 en is te vinden op www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie/

Voorontwerp bestemmingsplannen/ ontwerp omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo), (Wijziging) omgevingsplannen en buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA's) waarvoor geen vooroverleg met provincie nodig is:

Woningbouw

- Geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde (bedrijfs)woning en/of van een bijbehorend bijgebouw. Dit moet plaatsvinden op de plek van de bestaande woning, of binnen een straal van 10 meter.
- Kleinschalige uitbreiding zonder functiewijziging, van een bestaande en bestemde (bedrijfs)woning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw op gronden die aansluiten bij de woning.

Dit plan staat daarmee niet op de lijst, zodoende zal vooroverleg nodig zijn.

8.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

Het waterschap is door het uitvoeren van de digitale watertoets op de hoogte gesteld van de plannen, waarbij is gebleken dat de normale procedure van toepassing is.

8.4 Ontwerp-omgevingsplan

Het ontwerpplan heeft, met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 9 september 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham – Ruimte voor ruimte
Projectnummer : RB 20.245
IMRO : NL.IMRO.1708.WNPBuurtsteeg3OP-VA01
Versie : 01
Datum : 20 december 2025