

# TAM-IMRO

## Omgevingsplan

### NL.IMRO.1896.BP0094-VS01



Topweg 1, 8281 PR Genemuiden

Datum: 27-03-2026

Versie: Definitief

# Zuurbier Ruimtelijke Ordening

mr. Lennart Zuurbier  
Jurist Omgevingsrecht | Specialist Omgevingswet

06 10 58 16 96  
Lennart@zuurbierro.nl  
www.zuurbieruimtelijkeordening.nl

## Motivering wijziging Omgevingsplan

|        |                                                                                                              |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Inleiding en planbeschrijving.....                                                                           | 4  |
| 1.1    | Aanleiding en locatie wijziging Omgevingsplan.....                                                           | 4  |
| 1.2    | Planbeschrijving.....                                                                                        | 5  |
| 1.2.1  | locatie.....                                                                                                 | 5  |
| 1.2.2  | huidige situatie:.....                                                                                       | 5  |
| 1.2.3  | toekomstige situatie:.....                                                                                   | 7  |
| 1.2.4  | Landschappelijke inpassing.....                                                                              | 8  |
| 1.3    | Geldende juridische regelingen en het wijzigen van het Omgevingsplan.....                                    | 9  |
| 1.3.1  | Omgevingsplan.....                                                                                           | 9  |
| 1.3.2  | Wijziging op het omgevingsplan.....                                                                          | 9  |
| 2      | Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....                                                        | 10 |
| 2.1    | Toetsing aan Rijksbeleid.....                                                                                | 10 |
| 2.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                                                                    | 12 |
| 2.3    | Toetsing aan gemeentelijk beleid.....                                                                        | 14 |
| 2.3.1  | Omgevingsvisie Zwartewaterland.....                                                                          | 14 |
| 2.3.2  | KGO-beleid.....                                                                                              | 17 |
| 2.3.3  | Beleidslijn voor het afwijken van de inhoudsmaat van een woning in het buitengebied van Zwartewaterland..... | 20 |
| 2.4    | Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel.....                                            | 22 |
| 2.4.1  | Omgevingsvisie Overijssel.....                                                                               | 22 |
| 2.4.2  | Omgevingsverordening Overijssel.....                                                                         | 39 |
| 3      | Omgevingsaspecten.....                                                                                       | 44 |
| 3.1.1  | Welstand en beeldkwaliteit.....                                                                              | 44 |
| 3.1.2  | Parkeren.....                                                                                                | 46 |
| 3.1.3  | Verkeer.....                                                                                                 | 46 |
| 3.1.4  | Cultuurhistorische waarden.....                                                                              | 47 |
| 3.1.5  | Archeologische waarden.....                                                                                  | 48 |
| 3.1.6  | Bodemkwaliteit.....                                                                                          | 49 |
| 3.1.7  | Water.....                                                                                                   | 51 |
| 3.1.8  | Beschermde natuurgebieden (Natura 2000).....                                                                 | 54 |
| 3.1.9  | Beschermde planten- en diersoorten.....                                                                      | 55 |
| 3.1.10 | Natuurnetwerk Nederland (NNN).....                                                                           | 58 |
| 3.1.11 | Luchtkwaliteit.....                                                                                          | 59 |

|        |                                               |    |
|--------|-----------------------------------------------|----|
| 3.1.12 | Activiteiten en milieuzonering.....           | 61 |
| 3.1.13 | Geluidhinder.....                             | 62 |
| 3.1.14 | Trillinghinder.....                           | 64 |
| 3.1.15 | Geurhinder.....                               | 64 |
| 3.1.16 | Omgevingsveiligheid.....                      | 66 |
| 3.1.17 | M.e.r- beoordeling.....                       | 69 |
| 3.1.18 | Sputzones.....                                | 70 |
| 3.2    | Conclusie.....                                | 71 |
| 4      | Participatie, procedure en kostenverhaal..... | 72 |
| 4.1    | Participatie.....                             | 72 |
| 4.2    | Procedure.....                                | 72 |
| 4.3    | Kostenverhaal.....                            | 73 |
|        | Bijlage 1 Bestaande situatie.....             | 75 |
|        | Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.....     | 76 |
|        | Bijlage 3 Geurberekening.....                 | 77 |
|        | Bijlage 4 Bodemonderzoek.....                 | 78 |
|        | Bijlage 5 Flora en Fauna quickscan.....       | 79 |
|        | Bijlage 6 Aeries-berekening.....              | 80 |
|        | Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek.....     | 81 |
|        | Bijlage 8 Participatieverslag.....            | 82 |
|        | Bijlage 9 Nota van zienswijzen.....           | 83 |

# 1 Inleiding en planbeschrijving

## 1.1 Aanleiding en locatie wijziging Omgevingsplan

Voorliggend plan betreft een wijziging van het Omgevingsplan voor het realiseren van het ruimte-voor-ruimte traject op de locatie Topweg 1, 8281 PR te Genemuiden. Een deel van de bestaande opstallen wordt gesloopt en in plaats daarvan worden 2 vrijstaande woningen teruggebouwd. De paardenbak wordt verplaatst naar de achterzijde van het terrein. De locatie Topweg 1, 8281 PR te Genemuiden ligt in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland.



**Figuur 1.1 Satellietfoto Topweg 1, 8281 PR Genemuiden**

## 1.2 Planbeschrijving

### 1.2.1 locatie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Topweg 1, 8281 PR te Genemuiden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Genemuiden, sectie L, nummers 97, 99 en 238.



Figuur 1.2 bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

### 1.2.2 huidige situatie:

De eigenaar van het perceel heeft een agrarisch bedrijf. Op de locatie hebben altijd melkkoeien en paarden gestaan. Er zijn geen opvolgers voor het agrarisch bedrijf en de eigenaar gaat binnenkort met pensioen. De bedrijfsvoering ter plaatse zal op korte termijn worden beëindigd.

De locatie heeft nu een agrarische functie. Op de locatie is nu een bedrijfswoning, met verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig voor het houden van vee en paarden.



**Figuur 1.3 Bestaande situatie Topweg 1, 8281 PR Genemuiden**

De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, bedraagt:

Totaal:  $876 \text{ m}^2 + 461 \text{ m}^2 + 424 \text{ m}^2 + 71 \text{ m}^2 = 1.832 \text{ m}^2$ .

Oppervlakte erf (oppervlakte bouwvlak):  $10.800 \text{ m}^2$ .

Daarbij staan er nog sleufsilo's, mestilo's en andere agrarische bouwwerken op de locatie. De oppervlaktes zijn opgenomen in figuur 1.4

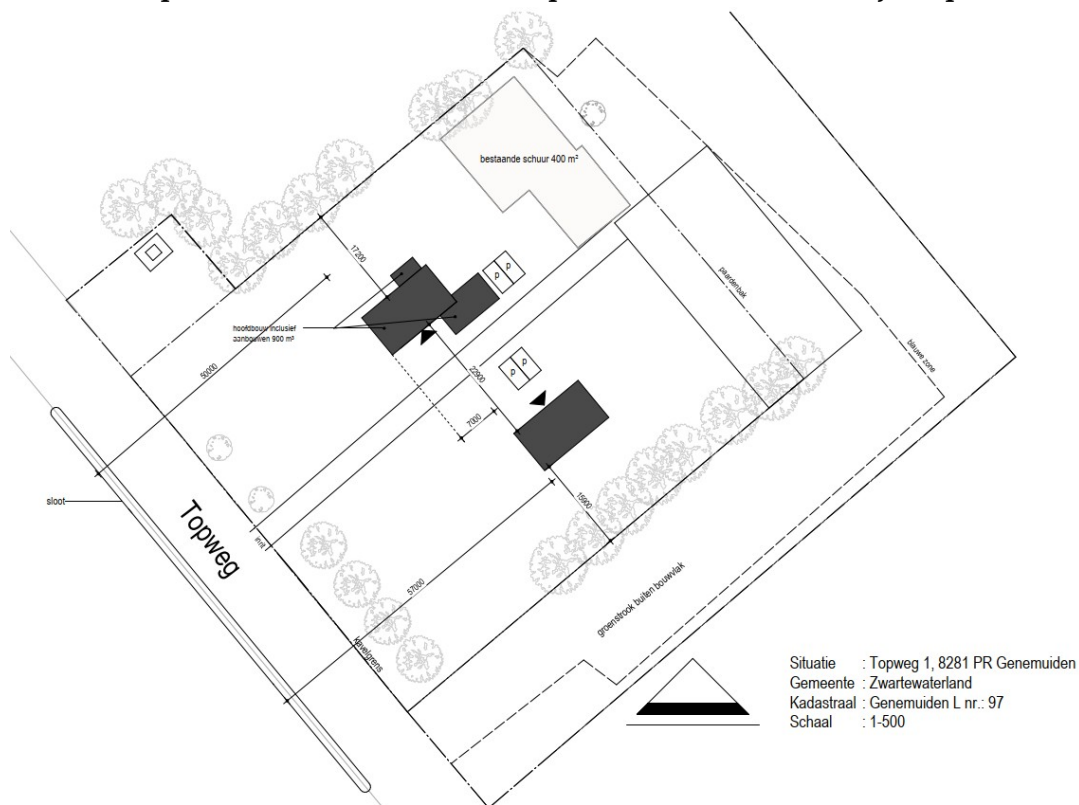


**Figuur 1.4 bestaande situatie oppervlakte gebouwen ingetekend**

De initiatiefnemer is voornemens om een groot deel van de bedrijfsgebouwen te slopen, de bestaande bedrijfswoning te slopen, sleufsilos en mestsilos te verwijderen en in plaats daarvan 2 nieuwe woningen terug te bouwen. Het bedrijfsgebouw (400 m<sup>2</sup>) linksachter zal blijven bestaan en bij de linker woning worden betrokken als bijgebouw. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van het ruimte-voor-ruimte beleid in overeenstemming met het KGO-beleid. De paardenbak zal worden verplaatst naar de achterzijde van het terrein.

Van een deel van het bouwvlak zal de agrarische functie worden verwijderd en omgezet worden naar wonen.

Op de locatie komen twee woonhuizen terug van in totaal 900 m<sup>3</sup> per stuk. Het bedrijfsgebouw op het meest noordelijke deel van het terrein van 400 m<sup>2</sup> blijft behouden en wordt als bijgebouw ingezet bij de woonfunctie bij de linkerwoning. De bestaande paardenbak zal worden verplaatst naar de achterzijde op het terrein.



### Figuur 1.5 Schets nieuwe situatie Topweg 1, 8281 PR Genemuiden



## 1.3 Geldende juridische regelingen en het wijzigen van het Omgevingsplan

### 1.3.1 Omgevingsplan

De locatie Topweg 1, 8281 PR te Genemuiden valt onder “Omgevingsplan gemeente Zwartewaterland”. De regels voor de locatie worden gesteld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland” en “Paraplubestemmingsplan Wonen”. Tevens geldt ter plaatse nog het “Vorbereidingsbesluit Zonneparken”. De volgende functies gelden op de locatie:



*Figuur 1.7 Uitsnede “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland”*

### 1.3.2 Wijziging op het omgevingsplan

De gronden aan de Topweg 1 8281 PR te Genemuiden hebben in omgevingsplan de functie “Agrarisch met waarden - Landschap” met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen deze functie is het niet mogelijk om reguliere woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden waarbij de functie “Wonen” met de daarbij behorende activiteiten voor het gebruik en het bouwen wordt vastgelegd. Daarnaast wordt ook de functie “Waterstaat – Waterbergingsgebied” opgenomen.

De wijziging bestaat uit het verwijderen van het bestaande bouwvlak. Daarbij wordt een deel van de functie “Agrarisch met waarden - Landschap” omgezet naar de functie ‘Wonen’ zodat er twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

## 2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

### 2.1 Toetsing aan Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. 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 op regionaal niveau 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. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven 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 om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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

Ten aanzien van dit project gelden rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van gezondheid en milieu. De uitgevoerde onderzoeken en onderbouwingen ten aanzien van de in § 5.1.4 Bkl relevante aspecten, zoals de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur en bodemkwaliteit worden in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing toegelicht.

Van de rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, zoals bedoeld in § 5.1.5 Bkl heeft alleen de ladder voor duurzame verstedelijking een specifieke toelichting, welke in paragraaf 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gegeven.

### **Nationale woon- en bouwagenda**

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Dit initiatief is niet in strijd met de Nationale woon- en bouwagenda omdat het nieuwe woningen toevoegt in de bestaande voorraad.

### **Toetsing rijksbeleid**

In het ontwerp wijziging omgevingsplan was het plangebied over een gebied geplaatst dat is aangeduid als “Grote rivieren bergend deel rivierbed RG” in het Bkl en “Beperkingengebieden oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk; niet zijnde kanalen” in het Bal.



Dit betekent dat in dit gebied de paardenbak niet aangelegd kan worden zonder extra vergunning van Rijkswaterstaat. Daarom is gekozen om het plangebied aan te passen zodat buiten de met blauw aangeduide zone wordt gebleven. Hierdoor zijn er geen nationale belangen meer in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

## **2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het (woningbouw)plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

#### **‘Stedelijke ontwikkeling’ en de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan**

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bkl (Artikel 5.129g) verstaan: een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

De Raad van State heeft in ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 geoordeeld dat het bouwen van minder dan 12 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Het per saldo realiseren van 1 extra woning wordt derhalve niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

## 2.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

Voor de projectlocatie gelegen in het buitengebied zijn de volgende waarden en ambities van toepassing.

#### **Samenwerkend Zwartewaterland bereikt meer**

De gemeente is samen met inwoners en organisaties op zoek gegaan naar de hoofdopgaven voor Zwartewaterland. De hoofdopgaven zijn daarna uitgewerkt per deelgebied en vertaald naar zes ambities voor de gemeente. Op deze pagina leest u over de ambitie 'Samenwerkend Zwartewaterland bereikt meer'.

Ruimte voor inwonersinitiatieven

De samenleving verandert. Er ontstaan steeds meer maatschappelijke initiatieven. Als gemeente geven we ruimte aan inwoners om zelf initiatief te nemen. We zijn een betrouwbare samenwerkingspartner. We hebben een duurzame relatie met alle betrokkenen. We zoeken in onze nieuwe rol naar een goede balans tussen loslaten, vertrouwen en samenwerken.

#### **Ons buitengebied is klaar voor de toekomst**

Zwartewaterland kenmerkt zich als een vitale plattelandsgemeente met een rijke geschiedenis. Deze geschiedenis is zichtbaar in het landschap en in de verschillende kernen. De gemeente ligt strategisch in en tussen bijzondere gebieden. Denk aan het Nationaal Landschap IJsseldelta, de Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water

en Vecht, Weerribben-Wieden, Olde Maten & Veerslootslanden en het Zwarte Meer. Bodem, landschap, natuur en agrarisch grondgebruik vormen al eeuwenlang een onlosmakelijk geheel.

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om

een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

## **Wonen**

Het toekomstbeeld voor de gemeente is een gemeente met unieke en vitale kernen. In de kernen is een goed woon- en leefklimaat. Iedereen met 'roots' in onze gemeente kan (blijven) wonen als dat de woonwens is. Dit toekomstbeeld wil de gemeente bereiken met de volgende zes pijlers:

- Pijler 1: Sterke positionering in de regio
- Pijler 2: Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar
- Pijler 3: Duurzame woningvoorraad en leefomgeving
- Pijler 4: Wonen, services en zorg
- Pijler 5: Bouwen voor vitale kernen
- Pijler 6: Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters

## **Thema's voor het buitengebied.**

De opgaven binnen de gemeente zijn per thema uitgewerkt. Voor het project gelegen in het buitengebied van Zwartewaterland zijn de volgende thema's van belang: Landschap en natuur, wonen.

## **Landschap en natuur**

Het uitgangspunt is om zorgvuldig met de waardevolle landschapskwaliteiten om te gaan en deze te behouden en verder te ontwikkelen. Vanuit dit uitgangspunt is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen om invulling te geven aan de ruimtebehoefte van inwoners en ondernemers.

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt zorgvuldig afgewogen of deze voldoende rekening houden met en bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel 2018 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ook wordt het Landschapsontwikkelingsplan hiervoor gehanteerd, dat eerder samen met de gemeenten Zwolle en Kampen is ontwikkeld. Dit plan bevat een compleet overzicht van de karakteristieken van elk landschapstype, inclusief concrete aanbevelingen van welke ontwikkelingen en maatregelen hier wel bij passen en welke niet.

Er wordt gestuurd op verbetering van de landelijke en recreatieve uitstraling van de gemeente.

## **Wonen in het buitengebied**

Met het oog op de toekomst, de verwachte afname van het aantal agrarische bedrijven doet zich de vraag voor waar en hoe willen wij woningbouw in het buitengebied realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan herontwikkeling van bestaande locaties (VAB) of de ontwikkeling van een nieuwe locatie.

Woningbouw vindt zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde omgeving plaats. Dit gaat vóór uitbreiding van het bebouwd gebied. Echter, bouwen buiten bestaand bebouwd gebied zal niet altijd te voorkomen zijn. In die gevallen zorgen we voor een zorgvuldige inpassing in groen en landschap volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het Groenbeleidsplan. Nieuwe woonkavels in kernen en op bestaande erven behoren tot de mogelijkheden.

## **Gebiedsbeschrijving voor het buitengebied.**

Zwartewaterland kenmerkt zich als een vitale plattelandsgemeente met een rijke geschiedenis. Deze geschiedenis is zichtbaar in het landschap en in de verschillende kernen. Bodem, landschap, natuur en agrarisch grondgebruik vormen al eeuwenlang een onlosmakelijk geheel. Het buitengebied heeft daardoor landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten. Kenmerkend zijn de grote open ruimten, het regelmatige patroon van wegen en weteringen en boerderijen op huisterpen.

## **Waarden en Ambities voor het Buitengebied**

Voor de projectlocatie gelegen in het buitengebied zijn de volgende waarden en ambities van toepassing.

## **Samenwerkend Zwartewaterland bereikt meer**

De gemeente is samen met inwoners en organisaties op zoek gegaan naar de hoofdpogaven voor Zwartewaterland. De hoofdpogaven zijn daarna uitgewerkt per deelgebied en vertaald naar zes ambities voor de gemeente.

## **Ruimte voor inwonersinitiatieven**

De samenleving verandert. Er ontstaan steeds meer maatschappelijke initiatieven. Als gemeente geven we ruimte aan inwoners om zelf initiatief te nemen. We zijn een betrouwbare samenwerkingspartner. We hebben een duurzame relatie met alle betrokkenen. We zoeken in onze nieuwe rol naar een goede balans tussen loslaten, vertrouwen en samenwerken.

## **Ons buitengebied is klaar voor de toekomst**

Zwartewaterland kenmerkt zich als een vitale plattelandsgemeente met een rijke geschiedenis. Deze geschiedenis is zichtbaar in het landschap en in de verschillende kernen. De gemeente ligt strategisch in en tussen bijzondere gebieden. Denk aan het Nationaal Landschap IJsseldelta, de Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, Weerribben-Wieden, Olde Maten & Veerslootslanden en het Zwarte Meer. Bodem, landschap, natuur en agrarisch grondgebruik vormen al eeuwenlang een onlosmakelijk geheel.

### **Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Zwartewaterland’**

Voorliggend plan maakt twee woningen op een bestaand erf mogelijk. De woningen worden vormgegeven als schuurwoning en zullen passen bij de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving gerealiseerd worden. Door middel van landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van de omgeving. De ontwikkeling past daarbij in het VAB-beleid van de herontwikkeling van bestaande locaties. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ‘Omgevingsvisie Zwartewaterland’.

### **2.3.2 KGO-beleid**

Binnen de gemeente Zwartewaterland is de beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vastgesteld. Deze gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt duidelijkheid over de manier waarop in Zwartewaterland de KGO zal worden toegepast. In de eerste plaats door in een rekenmodel eenduidige criteria te benoemen aan de hand waarvan de vereiste investering in kwaliteit kan worden bepaald.

In de tweede plaats door in de toelichting de gedachte achter het rekenmodel te verantwoorden. Op het terrein staan meerdere gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze gebouwen zijn gebiedsneutraal. Deze hebben geen positieve en geen negatieve invloed volgens het KGO-beleid. De grondgebonden agrarische functie is een gebiedsgebonden functie. Agrarische bedrijven zijn in beginsel gebonden aan het buitengebied. Een grondgebonden agrarisch bedrijf welke in de buitengebieden thuishoren worden volgens het beleid bepaald op milieucategorie 0.

Oppervlakte aan gebouwen:

Totaal:  $876 + 461 + 424 + 71 = 1.832 \text{ m}^2$ .

Oppervlakte erf (oppervlakte bouwvlak):  $10.800 \text{ m}^2$ .

De berekening is gemaakt op basis van het KGO-beleid. De volledige berekening inclusief uitgangspunten is bijgevoegd in de bijlage. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een impact op de omgeving van 2,35%. Dit is ruimschoots onder de 20% waarbij een aanvullende kwaliteitsprestatie moet worden gedaan. Volstaan kan worden met een normale landschappelijke inpassing. De landschappelijke aanpassing zal in het vervolgtraject worden gemaakt. In de nieuwe situatie zullen in totaal vier schuren worden gesloopt van in totaal  $1214 \text{ m}^2$ .

De mestsilos zijn niet bij deze oppervlakte gerekend. De twee nieuwe woningen hebben beiden een inhoud van 900 m<sup>3</sup>. Dit is teruggerekend naar 175 m<sup>3</sup> per woning (gebiedspassend). Daarbij is de bestaande schuur van 400 m<sup>2</sup> (linkerwoning) en de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen voor de rechterwoning (150 m<sup>2</sup>) ingevuld. Dat is in totaal 550 m<sup>2</sup> gebiedsneutraal.



**Figuur 2.1** Satellietfoto Topweg 1, 8281 PR Genemuiden. Bron: <https://app.pdok.nl>

De gemeente Zwartewaterland heeft invulling gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze invulling heeft resulteert in de beleidsregel KGO uit 2015.

Het beleid "ruimte-voor-ruimte" in de gemeente Zwartewaterland is een onderdeel van het bredere Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid. Het richt zich op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet binnen het omgevingsplan passen. Hier zijn de kernpunten:

**1. Toepassing en doel:**

- Het beleid geldt voor ontwikkelingen waarbij bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of projectafwijkingsbesluiten nodig zijn.
- Het doel is het leveren van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, waarbij de impact van ontwikkelingen wordt gecompenseerd door investeringen in de omgeving.

**2. Verdeling inspanningen:**

- **Basisinspanning:** Voor kleinschalige projecten volstaat een goede ruimtelijke inpassing op het erf zelf.
- **Aanvullende kwaliteitsprestatie:** Voor grootschalige projecten moet er een extra investering in de omgeving worden gedaan, afgestemd op de schaal en impact van de ontwikkeling.

**3. Rekenmodel:**

- De gemeente gebruikt een transparant rekenmodel om de benodigde kwaliteitsprestaties te berekenen.

- Parameters zoals bebouwingsoppervlakte, erfomvang, zichtlocaties, en functiewijzigingen worden meegenomen.

#### 4. Gebieden en functies:

- Gebouwen en functies worden ingedeeld in "gebiedspassend", "gebiedsneutraal" en "gebiedsvreemd", wat bepaalt hoeveel compensatie nodig is.
- Gevoelige zichtlocaties en waardevolle landschappen vereisen hogere bijdragen.

#### 5. Voorbeelden:

- Bij sloop van verouderde agrarische bebouwing en nieuwbouw (rood-voor-rood) kan soms volstaan worden met een basisinspanning.
- Uitbreiding van een bedrijf kan aanvullende investeringen vereisen, afhankelijk van de impact op het landschap.

Kortom, het ruimte-voor-ruimte beleid biedt flexibiliteit en maatwerk, maar met duidelijke richtlijnen om landschappelijke kwaliteit te waarborgen.

Het KGO-beleid is ingevuld en heeft resulteert in de volgende berekening:

| Gebouwen                             | Bestaande situatie                                  | Gewenste situatie                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gebiedspassend in m2                 | 0                                                   | 350                               |
| Gebiedsneutraal in m2                | 1832                                                | 550                               |
| Gebiedsvreemd in m2                  | 0                                                   |                                   |
| Totaal m2                            | 1832                                                | 900                               |
| Totaal m2 na multiplier              | 1969                                                | 854,625                           |
| Impact van gebouwen in %             | 29,7                                                | 15,3                              |
| Impact van gebouwen in plan in %     |                                                     | -14,4                             |
| Functie                              |                                                     |                                   |
| Grootte erf in m2                    | 10800                                               | 5660                              |
| Functie gebiedsgebonden              | Gebiedsgebonden                                     | Gebiedsneutraal                   |
| Milieucategorie                      | cat. 0                                              | cat. 0                            |
| Maatschappelijke meerwaarde          | Geen meerwaarde                                     | Geen meerwaarde                   |
| Buitenopslag in m2                   | 0                                                   | 0                                 |
| Bestemming omliggende gronden        |                                                     | Agrarisch met waarden - landschap |
| Gevoelige zichtlocatie               |                                                     | Nee                               |
| Nieuwe (bedrijfs)woningen            |                                                     | Ja, 1 burgerwoning                |
| Impact van functie in %              | 25,9                                                | 42,6                              |
| Impact van functie in plan in %      |                                                     | 16,7                              |
| Impact op de omgeving in %           |                                                     | 2,35                              |
|                                      | Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing |                                   |
| Taxatiewaarde huidige situatie in €  |                                                     | 0                                 |
| Taxatiewaarde gewenste situatie in € |                                                     | 0                                 |
| Fictieve winst                       |                                                     | 0                                 |
| Aanvullende kwaliteitsprestatie in € |                                                     | 0                                 |

Figuur 2.2 KGO-berekening

Uit de berekening blijkt dat er een impact op de omgeving is van 2,35%. Dit betekent dat er geen aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing is. Hiermee wordt voldaan aan dit beleid.

### **2.3.3 Beleidslijn voor het afwijken van de inhoudsmaat van een woning in het buitengebied van Zwartewaterland**

Het beleid beschrijft hoe de gemeente omgaat met verzoeken om af te wijken van de maximale inhoudsmaat van een woning in het buitengebied.

Volgens het geldende omgevingsplan geldt als hoofdregel een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> per woning. Via een bestaande afwijkingsmogelijkheid kan dit worden vergroot tot 750 m<sup>3</sup>. Voor reguliere bedrijfswoningen geldt in beginsel alleen een algemene afwijkingsmogelijkheid van 10 procent.

De gemeente heeft aanvullend beleid vastgesteld om onder voorwaarden grotere woningen mogelijk te maken.

Nieuwe uitgangspunten van het beleid:

1. Basisuitgangspunt  
Een woning mag een maximale inhoud hebben van 750 m<sup>3</sup>.  
Voor bijgebouwen geldt een maximum van 150 m<sup>2</sup>.  
Landschappelijke inpassing is hierbij vereist.
2. Afwijkingsmogelijkheid tot 900 m<sup>3</sup>  
Het college kan medewerking verlenen aan een woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup>. Voorwaarde is dat aantoonbaar wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Hiervoor moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd en moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd.
3. Groter dan 900 m<sup>3</sup>  
Voor woningen groter dan 900 m<sup>3</sup> geldt een terughoudende benadering (nee, tenzij). Voor elke kubieke meter boven 900 m<sup>3</sup> moet aanvullende compensatie plaatsvinden, bijvoorbeeld door sloop van ontsierende bebouwing of een financiële bijdrage aan het landschapsfonds.

Compensatie kan bestaan uit:

- Sloop van ontsierende bebouwing.
- Financiële bijdrage aan het landschapsfonds als onvoldoende sloopmeters beschikbaar zijn.

#### **Toetsing aan beleid**

Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid tot 900 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er sprake dient te zijn van een investering in de landschappelijke kwaliteit. Het plan maakt de sloop van agrarische gebouwen mogelijk en zorgt ervoor dat het erf weer een netjes geheel wordt. Uit de KGO-berekening (zie paragraaf 2.3.2 KGO-beleid) blijkt

dat er een milieucategorie 0 bedrijf verdwijnt en een impact op de omgeving heeft van 2,35%. Daarbij is een landschappelijke inpassing gemaakt voor de locatie. Hierdoor kan er gebruik worden gemaakt naar de verruiming tot 900 m<sup>3</sup> per woning.

## 2.4 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

### 2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie schrijft in haar visie dat er ruimte is voor initiatieven. Zij wil dat bewoners meer invloed hebben op de eigen leefomgeving. Er wordt daarom niet precies voorgeschreven wat er moet gebeuren, maar er wordt juist speelruimte gecreëerd waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen. Daarbij maakt samenwerking ontwikkelingen mogelijk. De provincie maakt graag ruimte aan initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de kwaliteits- en beleidsambities. Leidende thema's zijn: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

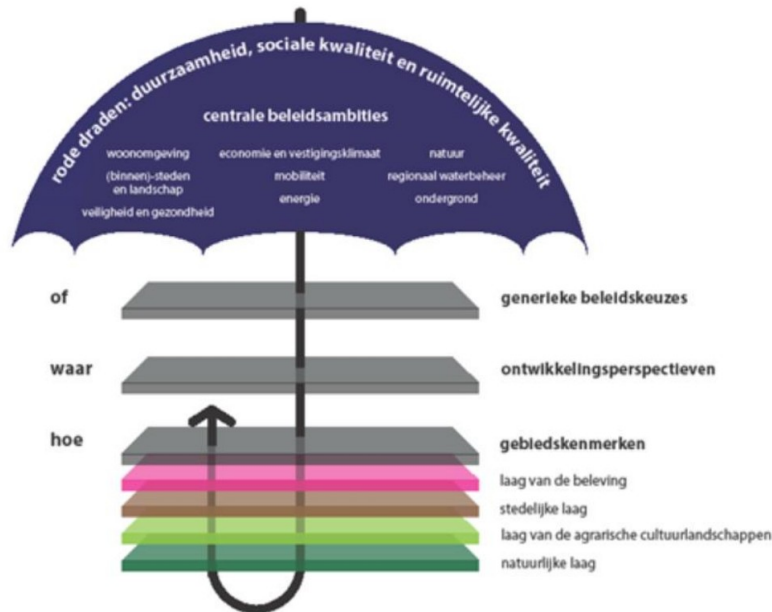
- Generieke beleidskeuzes (behoefte);
- Ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelingsvisie);
- Gebiedskenmerken (hoe uit te voeren).

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

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In onderstaande figuur is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 2.3 of, waar, hoe

### Toetsing initiatief aan uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel: Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) moeten doorlopen. Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de

stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

### **Integraliteit**

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop alle relevante belangen en beleidsambities zijn afgewogen.

### **Toekomstbestendigheid**

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

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de eis van toekomstbestendigheid.

### **Concentratiebeleid**

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

Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze

gevestigd zijn of zich vestigen en waar ze toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur en het voorzieningenniveau.

Voor de stedelijke netwerken geldt de eis van lokaal geworteld zijn niet.

Er is nog een uitzondering op het principe dat alleen voor de lokale behoefte gebouwd mag worden. Wij bieden de mogelijkheid aan samenwerkende gemeenten om afspraken te maken waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Deze afspraken moeten passen binnen de regionale programmering die op de gemeenten van toepassing is.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente.

### **(Boven)regionale afstemming**

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

De provincie ziet het als onze taak om ervoor te zorgen dat het proces van regionale afstemming zodanig vorm krijgt dat daardoor vraag en aanbod per regio in balans is of wordt gebracht.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de (boven)regionale afstemming.

### **7.1.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Vanuit het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als

de gronden die op basis van geldende omgevingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving. Het is overigens niet de bedoeling om door toepassing van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet zo gelezen worden dat pas een uitleglocatie benut mag worden als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen bestaand bebouwd gebied.

Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan betekenen dat bij een nieuwvestiging of uitbreiding de eis gesteld wordt dat elders in de Groene Omgeving opstallen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in hoe invulling is gegeven aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt uiteraard ook voor ondergronds ruimtegebruik.

### **Toetsing:**

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijf. Daarmee past de ontwikkeling goed in de Groene Omgeving en sluit deze eveneens goed aan op de generieke beleidskeuzes. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.2.4.

Verder toetsing vindt plaats in paragraaf 2.4.2.

## **Gebiedsspecifieke beleidskeuze**

De locatie is gelegen binnen het Nationaal landschap IJsseldelta.



Figuur 2.4 Kaart Gebiedsspecifieke beleidskeuzes (bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923Omgevingsvisie2017-GV10>).

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De provincie wil (onderdelen van) het voormalig rijksbeleid voortzetten omdat de Nationale Landschappen dé parels zijn van het Overijsselse landschap. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. Voor grootschalige initiatieven die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek. Binnen de Nationale Landschappen is er ook geen ruimte voor nieuwe windturbines.

### **Ambitie:**

Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied

Overijssel kent een rijke diversiteit aan landschappen die niet alleen behouden, maar ook versterkt moet worden door elk project en elk initiatief, groot of klein, te laten bijdragen aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

Het landelijk gebied biedt ruimte voor ontwikkelingen die gericht zijn op de productie van voedsel en energie, maar biedt ook gelegenheid voor ontspanning om te genieten van schoon water, mooie landschappen en schone lucht.

De provincie is er van overtuigd dat we de bijzondere kwaliteit van ons landschap alleen kunnen behouden als mensen zich weer verbonden voelen met hun omgeving en het landschap en er - op korte en lange termijn - aandacht aan schenken en ervoor zorgen. De provincie wil die verbinding herstellen én stimuleren dat mensen het landschap weer meer beleven, benutten en beschermen. Van daar uit ontstaat er meer eigenaarschap voor het duurzaam beheren van het landschap.

Als eerste stap stimuleren we dat inwoners samen met deskundigen in beeld brengen welke elementen in het landschap om beheer vragen. Daarbij wegen ze verschillende aspecten mee, zoals beleving, historie, maar ook de grote veranderingen die plaatsvinden (denk bijvoorbeeld aan de energietransitie en de transitie naar een duurzame landbouw) en de gebiedskenmerken. Voor dit laatste vormt de Catalogus Gebiedskenmerken de basis. Hierin beschrijven we voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. Op basis van deze eerste stap maken we met collectieven van bewoners en/of agrariërs op gebiedsniveau langjarige afspraken over het beheer, de aanleg en het herstel van landschapselementen. Via monitoring bewaakte de provincie of de ambitie wordt gerealiseerd: eens per vijf jaar brengt de provincie in beeld hoe het gaat met kenmerkende elementen in verschillende agrarische cultuurlandschappen.

Voor de leefbaarheid van het landelijk gebied is het van belang dat voorzieningen in steden en dorpen goed bereikbaar zijn. Het landelijk gebied blijft verder leefbaar dankzij de typisch Overijsselse kracht van 'noaberschap'. Ook in het landelijke gebied moet gezond, veilig en schoon gewoond, gewerkt, gerecreëerd en gereisd kunnen worden.

Overijssel heeft twee Nationale Landschappen binnen zijn grenzen met bijzondere landschapskwaliteiten. Bijzondere landschapskwaliteiten komen ook bij elkaar in de vele landgoederen die in de provincie te vinden zijn.

### **Strekking van het beleid:**

In de Nationale Landschappen gaat het om het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. Ook willen we de recreatieve toegankelijkheid vergroten. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek. Binnen de Nationale Landschappen is er geen ruimte voor nieuwe windturbines, met uitzondering van de zoekgebieden windenergie Noordoost-Twente waar onder voorwaarden ruimte geboden kan worden aan wind.

### **Toetsing:**

Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en de bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingsperspectieven van het agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap. Bestaande agrarische bedrijven worden niet beperkt.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het erf. De ontwikkeling past dan ook goed in

agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

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, natuuropgaven, 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).

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 2.5 Kaart ontwikkelingsperspectieven (bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923Omgevingsvisie2017-GV10>).

### Toetsing:

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingsperspectieven van het agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap. Bestaande agrarische bedrijven worden niet beperkt.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het erf. De ontwikkeling past dan ook goed in agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.2.4.

### Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen gelden per laag specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van de volgende vierlagen:

- De natuurlijke laag;
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- De stedelijke laag;
- De laag van de beleving (deze laag is niet van toepassing bij voorliggend initiatief).

#### De natuurlijke laag: Zeekleigebied en randmeren

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.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de natuurlijke laag.



Figuur 2.6 Kaart natuurlijke laag (bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923Omgevingsvisie2017-GV10>).

De planlocatie is in de natuurlijke laag gelegen in een gebied dat is aangemerkt als Zeekleigebied en randmeren. Het overgangsgebied van de zoetwater delta van de rivieren en de Zuiderzeekust. Patroon van waaiers van rivierafzettingen en geulen met veenvorming er tussen. Door invloed van de voormalige Zuiderzee verdere opslibbing in de vorm van kleiafzettingen.

Vóór de bedijking: dynamisch open gebied met een stevige kleiondergrond. Onder invloed van zee, wind en erosie ontstond hier een patroon van geulen wallen en platen.

Langs de randen: voormalige Zuiderzee nu zoete Randmeren en NoordoostPolder.

Landschapsbeeld: geulen, hogere oevers en overstromingsvlaktes. In gebieden, waar de omstandigheden minder dynamisch waren, ontwikkelde zich kleimoeras met diverse verlandingsstadia.

Voormalige Zuiderzeerand: nu grote zoetwaterpartijen als restant van het voormalige open water (open water, rietlanden, oevervegetatie) of overgang naar het ‘nieuwe land’. Vaak: hoge rand van afgezet, opgestoven zand.

### **Ambitie**

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.

### **Toetsing:**

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruigen en (voormalige) overstromingsvlaktes, dan dragen deze bij aan accentuering van het patroon en de hoogteverschillen en de beleefbaarheid daarvan. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het erf. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.2.4.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Zeekleilandschap

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

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 betekenissen gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. 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 en beleving van het landschap.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Op schaal van de provincie door de manier waarop het ‘open’ landschappelijk patroon van de laagveengebieden en kleicomplexen van Noordwest-Overijssel, de lange lijnen in het Sallandse occupatiepatroon, de intimiteit van het Twentse boerenland en de stoere maat van de grote ontginningen van Noordoost-Overijssel van elkaar verschillen. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.



Figuur 2.7 Kaart laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923Omgevingsvisie2017-GV10>).

De planlocatie is in de laag van het agrarisch cultuurlandschap gelegen in een gebied dat is aangemerkt als het Zeekleilandschap. Open landschap langs de voormalige Zuiderzeekust met verspreide terp erven (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.

Kampereiland is al eeuwenlang in cultuur. Het stond bekend om de productie van superhooi, dat met scheeps ladingen vol richting Amsterdam en andere Hollandse steden voor de stadspaarden ging; retour kwam de straatmest. Nu nog steeds is de polder hoofdzakelijk als grasland in gebruik. Dijken en wielen reflecteren het verleden en begrenzen de ruimte. Erven liggen als eilanden in een open zee van ruimte. Ook de strook tussen de Weerribben en de voormalige zeedijk bij Kuinre hoort tot het zee kleilandschap.

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.

De ambitie is verder de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels in stand te houden en te versterken, waaronder openheid en hoog waterpeil.

Deze gebieden zouden nog aan kwaliteit kunnen winnen, als het ‘dynamische deltakarakter’ weer meer voelbaar wordt gemaakt, bijvoorbeeld door het krekenpatroon zichtbaarder en beleefbaarder te maken en het contrast tussen binnen en buitendijks gebied te vergroten. Kenmerkende cultuurhistorische gebouwen en bouwwerken behouden door ze aan te passen aan nieuwe functies. Eventuele nieuwe bebouwing realiseren op terpen of via andere innovatieve oplossingen anticiperen op hogere waterstanden van het IJsselmeer.

### **Toetsing:**

Als ontwikkelingen plaats vinden in het zeekleilandschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bestaande erven, lintdorpen en voormalige Zuiderzeestadjes. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het erf. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.2.4.

#### De stedelijke laag: verspreide bebouwing

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 beleevingswaarde 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.

#### 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, broeken 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.

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke ‘eenheid in handelen’,

waarbij iedereen ongeveer hetzelfde deed, plaats gemaakt voor 'diversiteit in handelen': iedereen doet op zijn erf zijn eigen 'ding'. De erven gaan daardoor binnen de landschappelijke eenheid steeds meer van elkaar verschillen. Nieuwe functies bepalen het aanzicht: of een erf in agrarisch gebruik is (grote stallen, werklijnen naar het landschap), er een aannemer of autobedrijf zit (kaal erf met een grote plaat verharding er omheen) of dat het bijvoorbeeld een woonerf is geworden (kleine erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide). Deze verschillen zijn zowel in het landschap - als op luchtfoto's - heel goed te zien.

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie, maar soms worden de erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streek eigen huis en erf' concept.

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

#### Informele trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

Ambitie:

Verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Een schaalniveau hoger: het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen.

### **Toetsing:**

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden en versterkt worden in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijf. Met de voorgenomen ontwikkeling van het erf blijven de kenmerkende erfstructuur behouden, en blijft er duidelijk onderscheid tussen voorvoorkant- achterkant van het erf. Bovendien vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Voor het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.2.4.

De laag van de beleving

Donkerte

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. Denatuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.

Richting:

In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

### **Toetsing**

In feite wordt er één extra woning toegevoegd en veel bestaande gebouwen gesloopt. Er kan zelfs sprake zijn van een verbetering door de donkerte doordat er minder verlichting op de nieuwe gebouwen terugkomt.

Overstromingsrisicogebieden (vrijwaringsgebieden in verband met het overstromingsrisico) zijn gebieden die niet beschermd worden door primaire keringen en daarmee wettelijk buitendijks liggen.

### **Overstromingsrisicogebied (vrijwaringsgebied in verband met het overstromingsrisico)**

Strekking van het beleid:

Overijssel kent één overstromingsrisicogebied (vrijwaringsgebied i.v.m. het overstromingsrisico): de Kampereilanden (gemeente Kampen en Zwartewaterland). Het belang van het water is hier kaderstellend. In het gebied mag worden gebouwd, maar geldt dat nieuwe kapitaalintensieve functies worden geweerd in verband met het overstromingsrisico.

Toelichting (waarom?):

De provincie heeft regionale keringen aangewezen die de Kampereilanden beschermen, maar aangezien het gebied niet beschermd wordt door een primaire kering kunnen in extreme situaties wateroverlast en overstromingen voorkomen.

Uitvoering/instrumenten:

Regels in de verordening artikel overstromingsrisicogebied (vrijwaringsgebieden in verband met overstromingsrisico) (Omgevingsverordening afdeling 4.8 (watergebiedsreserveringen)

Toetsing:

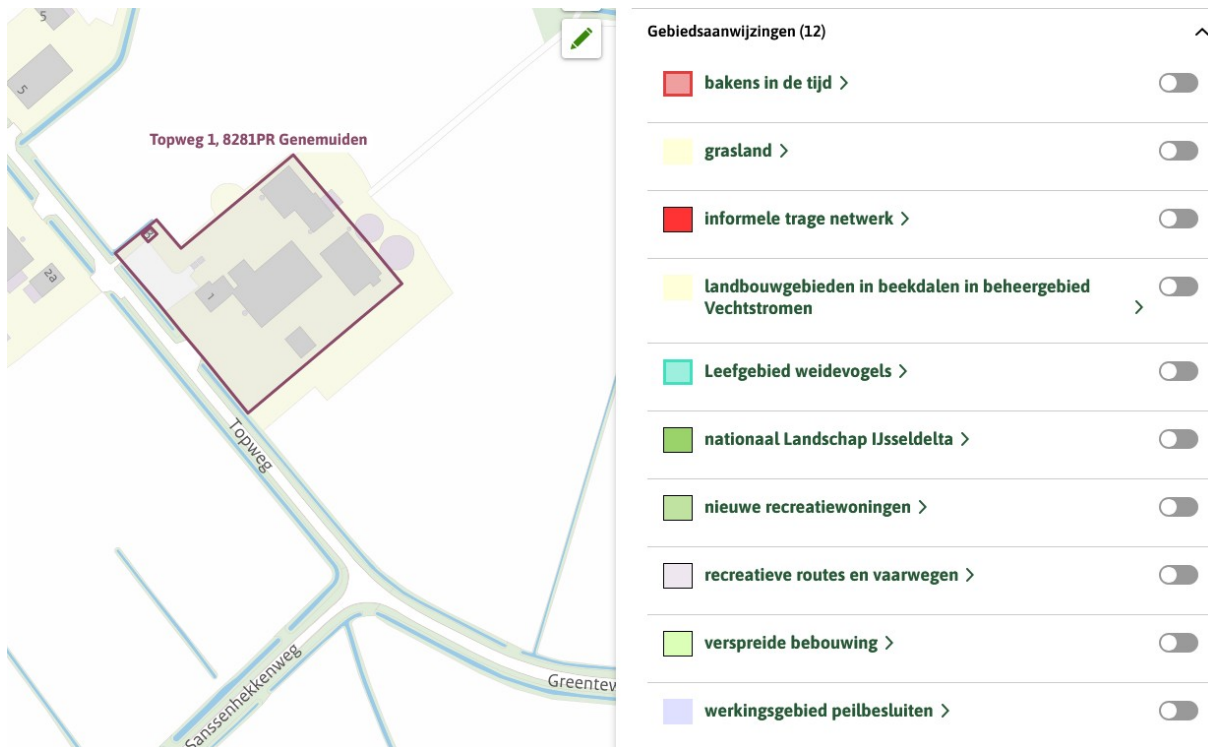
Er is geen sprake van een kapitaalintensieve functie. In paragraaf 2.4.2 wordt dit verder uitgewerkt en aangetoond dat hieraan voldaan wordt.

### **Conclusie**

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde provinciaal ruimtelijke beleid.

## 2.4.2 Omgevingsverordening Overijssel

Het gebied is gelegen binnen de Omgevingsverordening Overijssel. Voor het laatst gewijzigd op 01-11-2024. De locatie heeft de volgende gebiedsaanwijzingen:



Figuur 2.8 Uitsnede kaart omgevingsverordening

### Relevante artikelen

#### Afdeling 4.2 OVERIJSSELSE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

##### Artikel 4.3 – Oogmerk Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit artikel beschrijft het doel van de afdeling: het stellen van aanvullende eisen op de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking, in lijn met provinciale doelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. De focus ligt op concentratie van stedelijke functies in bestaande kernen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bevorderen van toekomstbestendige ontwikkelingen.

##### Artikel 4.4 – Principe van concentratie

Woningbouw, bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen mogen alleen worden ontwikkeld als er een aantoonbare lokale of doelgroepgerichte behoefte is. In stedelijke netwerken of streekcentra kan ook worden voldaan aan bovenregionale of regionale behoeften, mits dit past binnen de regionale programmering. Een gemeente kan ook voorzien in de behoefte van een buurgemeente, binnen diezelfde regionale afstemming.

##### Artikel 4.5 – Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de Groene Omgeving zijn alleen toegestaan als er geen alternatief is binnen het bestaand bebouwd gebied, en als meervoudig ruimtegebruik daar volledig benut is. Bouwen in het buitengebied mag alleen als hergebruik van bestaande bebouwing of erven niet mogelijk is. Een uitzondering geldt voor uitbreiding van dorpen en steden.

#### **Artikel 4.6 – Toekomstbestendigheid**

Nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam en toekomstbestendig zijn. Ze mogen toekomstige generaties niet beperken, moeten bijdragen aan welzijn, economie en natuurlijk kapitaal, en op lange termijn waardevol zijn.

#### **Toetsing**

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw. Er is daarom sprake van concentratie, bestaande ruimte wordt zorgvuldig gebruikt en de agrarische locatie wordt weer toekomstgericht gemaakt. Er vindt geen toename aan bebouwing plaats en derhalve wordt per voldaan aan Afdeling 4.2 van de verordening.

#### **Afdeling 4.3 RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel.

#### **Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

#### **Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)**

1. omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
  - a) het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
  - b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
  - c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

#### **Toetsing:**

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter

zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande perceel.

De ontwikkeling is in paragraaf 2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel reeds getoetst aan het uitvoeringsmodel. Geconcludeerd kan worden dat reeds inzichtelijk is gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Artikel 4.11 – Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

Nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van functies in de Groene Omgeving zijn alleen toegestaan als er sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn, en het verlies aan natuur- of landschapswaarden wordt gecompenseerd door investeringen in ruimtelijke kwaliteit. In gebieden met het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water moet die compensatie specifiek gericht zijn op natuur, water en landschap.

Deze eisen gelden onder andere voor nieuwe of uitgebreide recreatieve verblijven, woningbouw, en niet-agrarische bedrijvigheid. Uitzonderingen gelden bijvoorbeeld voor agrarische bedrijfsontwikkeling en zonnepanelen.

#### **Toetsing:**

Zoals in 2.3.2 KGO-beleid is toegelicht past de omgevingsplanwijziging binnen het KGO-beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de omgevingsverordening op dit punt.

#### **Artikel 4.54 (nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap IJsseldelta)**

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.
2. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn:
  - a) de grote mate van openheid,
  - b) de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek,
  - c) het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen,
  - d) de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.
3. Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta en met Bijlage VIII van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap IJsseldelta) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

#### **Toetsing**

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en bestaande bedrijfswoning gesloopt. De sleufsilos en mestsilos worden verwijderd en in plaats daarvan worden 2 nieuwe woningen teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw linksachter zal blijven bestaan en bij de woonfunctie worden betrokken als bijgebouw. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande perceel. De openheid van het landschap blijft bestaan net zoals de historische verkaveling. De ontwikkeling is in paragraaf 2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel getoetst aan de kernkwaliteiten. Hiermee voldoet de ontwikkeling op dit punt.

#### **Artikel 4.88 (aanwijzing watergebiedsreserveringen)**

*4. Als overstroombaar gebied zijn gebieden aangewezen die normaal niet onder water staan, maar tijdelijk onder water kunnen komen te staan bij overstroming.*

#### **Artikel 4.90 (instructieregels overstroombaar gebied)**

- 1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Overstroombaar gebied voorzien alleen in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd.*
- 2. Bij het stellen van voorwaarden bedoeld in het eerste lid is meerlaagse veiligheid het uitgangspunt.*
- 3. De onderbouwing van een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bevat een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
  - a) de risico's bij overstroming; en*
  - b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.*

#### **Toetsing**

Overstromingsrisicogebieden (vrijwaringsgebieden in verband met het overstromingsrisico) zijn gebieden die niet beschermd worden door primaire keringen en daarmee wettelijk buitendijks liggen. Het gaat om de Kampereilanden in gemeenten Kampen en Zwartewaterland. De provincie heeft regionale keringen aangewezen die de Kampereilanden beschermen, maar in extreme situaties kunnen wateroverlast en overstromingen voorkomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

In overstromingsrisicogebieden mag worden gebouwd, maar geldt dat nieuwe kapitaal-intensieve functies worden geweerd in verband met het overstromingsrisico.

Voor alle overstroombare gebieden is het gewenst dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en herstructurering) tijdig nadenken over voorzieningen die tijdens een dreigende overstroming getroffen kunnen en moeten worden om de bebouwing te beschermen tegen onderlopen, het gebied te kunnen evacueren of belangrijke functies veilig te stellen. Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied of de wijze van bouwen. Meerlaagsveiligheid is hierbij het uitgangspunt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over vluchtlocaties, evacuateroutes, ophoging van gebieden of wegen, aangepast bouwen, bescherming van vitale infrastructuur en kwetsbare objecten, bescherming van lokale dijken en kaden die de gevolgen van een overstroming kunnen beperken of geleiding van water naar gebieden waar het minder schade kan. De verordening schrijft voor dat voor overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij omgevingsplannen, waarin aandacht wordt besteed aan deze aspecten.

Er is geen sprake van kapitaalintensieve functies daarom zijn die regels niet van toepassing. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gesloopt. Tevens worden de aanwezige sleufsilos en mestsilos verwijderd. In plaats daarvan zullen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw dat zich linksachter op het perceel bevindt, blijft behouden en zal worden betrokken bij de woonfunctie als bijgebouw. Zoals op de bijbehorende situatietekening is weergegeven, hebben beide woningen een directe ontsluiting op de Topweg, wat in geval van een calamiteit een snelle evacuatie uit het gebied mogelijk maakt.

Bij het ontwerp van de woningen zal rekening worden gehouden met het risico van overstromingen, overeenkomstig het principe van meerlaagsveiligheid. Hierbij wordt onder andere nagedacht aan het ophogen van het maaiveld rondom de woningen, het toepassen van waterbestendige materialen op de begane grond, het zoveel mogelijk situeren van technische installaties op verdiepingen. Deze maatregelen dragen bij aan het beperken van de gevolgen van een eventuele overstroming en het waarborgen van de veiligheid van de bewoners.

## **Eindconclusie**

De ontwikkeling past in de omgevingsverordening.

### 3 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan de Omgevingsvisie en eventuele programma's en ander relevant beleid en regelgeving m.b.t. de fysieke leefomgeving. Er wordt enkel ingegaan op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom willen we deze ontwikkeling op deze locatie en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

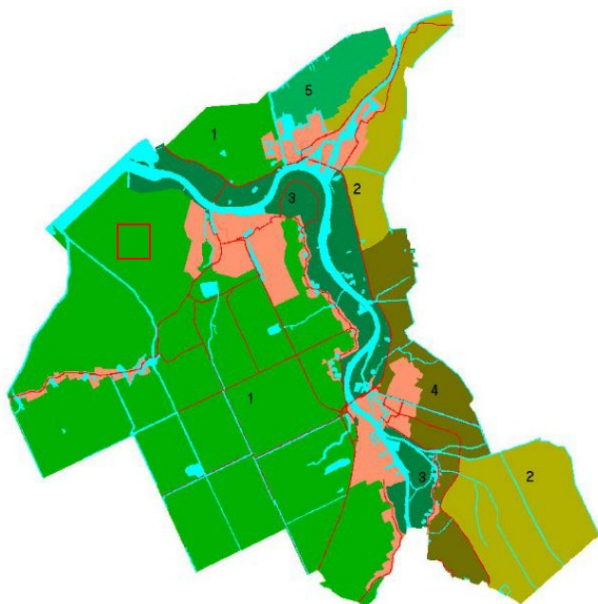
#### 3.1.1 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota 'Slimmer Bekeken' is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. De locatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als het polderlandschap.

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie 2016

In de gemeente Zwartewaterland zijn vijf landschapstypen te onderscheiden. Deze zijn:

1. Het polderlandschap
2. Het slagenlandschap
3. Het uiterwaarden landschap
4. Het rivierdallandschap
5. Het kraggenlandschap



*Figuur 3.1 uitsnede Welstandsnota*

De welstandstoetsing wordt in twee stappen bepaald:

Stap 1: het niveau van welstandstoetsing: hoe “streng” moet het welstandsbeleid toegepast worden.

Stap 2: welke richting moet het beleid kennen.

## **Stap 1**

De omschrijving van de deelgebieden is bepalend voor het niveau van welstandstoetsing. De planlocatie maakt onderdeel uit van deelgebied 'buitengebied overig'.

### Buitengebied overig

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een naar verhouding recente verkaveling met gangbare traditionele, hoofdzakelijk, agrarische bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren.

### Niveau 2: reguliere welstandstoetsing

Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is hier met name gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het betreffende gebied.

## **Stap 2**

Als het gewenste niveau van welstandstoetsing is bepaald, moet vervolgens de vraag worden beantwoordt welke inhoudelijke richting aan de welstandstoets wordt gegeven. Globaal kunnen hiervoor een aantal richtingen worden aangegeven, waarbij moet worden onderkend dat de uiteindelijke richting een samengestelde vorm kan kennen.

Zoals aangegeven is niveau 2 van toepassing. Hiervoor geldt de richting respecteren.

respecteren: handhaven in de zin van respecteren interpreteren

Hierbij ligt het accent nog steeds op datgene wat aanwezig is. Er wordt echter meer ruimte gegeven om binnen de gebiedskenmerken zoals deze in de omschrijving zijn geformuleerd naar ontwerpmogelijkheden te zoeken. Dit betekent niet dat nieuwbouw wordt uitgesloten. Wel moet worden getracht om, met inachtneming van het streekeigen karakter van de bebouwing in een gebied, te komen tot een zo goed mogelijke oplossing

## **Conclusie**

De nieuwbouwwoningen zijn uitgevoerd in een passend design dat gebiedseigen is. De woningen worden uitgevoerd als schuurwoningen. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **3.1.2 Parkeren**

De gemeente Zwartewaterland heeft het “Parkeerbeleidsplan 2023-2030” vastgesteld. Het parkeren zal uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden. Hiermee zal er geen extra druk op de openbare ruimte ontstaan. In voorliggend geval bevindt het plangebied zich in een gebied aangewezen als ‘Buitengebied’. Daarnaast wordt uitgegaan van ‘Weinig stedelijk’ voor de gemeente Zwartewaterland (bron: CBS Statline). In een dergelijk gebied wordt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van maximaal 2,4 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Het erf is van ruim voldoende omvang om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte van 4,8 parkeerplaatsen.

### **3.1.3 Verkeer**

#### **Huidige verkeersbewegingen**

Bij melkveehouderijen tot 200 melkkoeien inclusief paarden behoren een aantal verkeersbewegingen. Deze zijn onder te verdelen in vaste verkeersbewegingen per week en incidentele verkeersbewegingen (in bepaalde perioden). De onderverdeling is als volgt te maken:

Vaste verkeersbewegingen:

- Ophalen melk met tankwagens - 3x per week, resulteert in 6 verkeersbewegingen per week;
- Bulkwagen met krachtvoer - 0,5x per week (1x in 14 dagen), resulteert in 1 verkeersbeweging per week;
- Ophalen kalveren - 1x per week, resulteert in 2 verkeersbewegingen per week;
- Ophalen slachtvee - 0,5x per week (1x in 14 dagen), resulteert in 1 verkeersbeweging per week;
- Servicebus (onderhoud en techniek) - 1x per week, resulteert in 2 verkeersbewegingen per week;
- Levering overige goederen (bestelbus) - 2x per week, resulteert in 4 verkeersbewegingen per week.

Totaal: 16 verkeersbewegingen per week, waarvan 10 met vrachtverkeer.

Daarnaast is sprake van een agrarische bedrijfswoning met verkeersbewegingen voor privédoeleinden.

#### **Incidentele verkeersbewegingen:**

Tijdens de werkzaamheden bij de maïsoogst en ruwvoeroogst wordt het ruwvoer ingekuuld. Dit is een incidentele periode welke uitsluitend tijdens de oogst van het ruwvoer zal plaatsvinden. De meeste verkeersbewegingen noodzakelijk voor het inkuilen van het ruwvoer zullen ook van achter de stal vandaan komen waar de gronden gelegen zijn waarop ruwvoer wordt geteeld en niet vanaf de openbare weg. Ook tijdens het uitrijden van de mest zullen incidenteel, tijdens de toegestane periode, meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Ook deze verkeersbewegingen zullen

grotendeels op het land plaatsvinden en niet op de openbare weg.

#### **Nieuwe verkeersbeweging**

Het zware vrachtverkeer en de incidentele verkeersbewegingen zullen verdwijnen. De verkeersbewegingen van de de bestaande bedrijfswoningen zullen blijven bestaan in de vorm van één van de nieuwe woningen. Hierbij komen de verkeersbewegingen van de extra woning. Voor het berekenen van de effecten op de verkeersgeneratie wordt gebruikgemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Er komt 1 woning bij. De toename aan licht verkeer is 8,2. De gezamenlijke verkeersgeneratie van de twee woningen bedraagt 16,4.

Er is sprake van een lichte toename aan licht verkeer, maar dat staat een afname van zwaar vrachtverkeer en incidentiele bewegingen tegenover.

#### **3.1.4 Cultuurhistorische waarden**

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.



*figuur 3.2 bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Overijssel*

In het gebied van de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan komen **geen** markante en bijzondere cultuurhistorisch waardevolle panden, elementen en structuren voor.

### **Conclusie**

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging.

### **3.1.5 Archeologische waarden**

In de gemeente Zwartewaterland is een archeologisch verwachtingswaardekaart opgesteld. Het voornemen is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Zwartewaterland. Hieruit volgt dat de beoogde locatie van de woning binnen een gebied met een archeologisch potentieel van 0% bevindt. Een 0% gebied is archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

### **3.1.6 Bodemkwaliteit**

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 of de functie 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.

## **Toetsing**

De onderhavige wijziging van het Omgevingsplan beoogt het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij na het gedeeltelijk slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing twee nieuwe vrijstaande woningen worden teruggebouwd.

In het kader van deze nieuwe ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie Bijlage 4 Bodemonderzoek.

Hieruit blijkt dat:

## 6.2. Conclusies en aanbevelingen

### Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locaties, ‘deels juist is. Er is immers in de bodem ter plaatse van de druppelzone op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, een licht verhoogde concentratie aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd. Gebleken is dat in de bodem van inspectiegat 23 het aangetroffen asbestverdachte plaatmateriaal geen asbesthoudend plaatmateriaal betreft. Waardoor deze hypothese wordt verworpen.

Echter de geconstateerde verhoogde asbestconcentratie ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het perceel en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

### Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie met verdachte locaties”, deels juist is. Er zijn immers op de deellocaties, met uitzondering van de locatie van de bovengrondse dieseltank, enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothesen grotendeels worden gehandhaafd. De hypothese voor de bovengrondse dieseltank wordt verworpen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Echter dient rekening te worden gehouden met het feit dat dat de licht verhoogde gehalten in het dempingsmateriaal ter plaatse van de gedempte watergang, ter hoogte van de paardenbak, vermoedelijk een zorgplicht geval betreft. Dit gezien het feit de watergang omstreeks 2000 is gedempt. Indien een verontreiniging is ontstaan ná 1987 is in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging. Bij een nieuw geval van bodemverontreiniging is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht houdt in dat de verontreiniging zo spoedig mogelijk verwijderd dient te worden. Een bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging is gewenst, maar niet verplicht. De mate van verontreiniging speelt in dit kader, in tegenstelling tot een historische verontreiniging, geen rol. Wel dient voorafgaand aan de verwijdering van de verontreiniging een herstelplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Verder dient te worden opgemerkt dat deze gedempte watergang zich grotendeels bevindt onder de aanwezig paardenbak.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er, ter plaatse van de paardenbak, mogelijk nog een stabilisatielaag onder de folielaag aanwezig is. Mogelijk bevinden zich onder de folielaag nog bodemvreemde materialen. Ten tijde van het opstellen van onderhavig onderzoek is er geen informatie over de stabilisatielaag bekend.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de afgifte van een omgevingsvergunning en de eventuele bestemmingswijziging ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Echter op basis van de zorgplicht bestaan er mogelijk wel belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en de eventuele bestemmingswijziging ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten ter plaatse van de demping op het terrein.

### **Conclusie bodemkwaliteit**

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit **geen** belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het Omgevingsplan.

### **3.1.7 Water**

Water is een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit in de fysieke leefomgeving. Vanuit de omgevingswet dienen de overheden bij de beoordeling van de fysieke leefomgeving de ‘weging van het waterbelang’ mee te nemen. Voor het beoordelen van het waterbelang dient het bevoegd gezag afstemming te zoeken met het waterschap. Om hier invulling aan te kunnen geven vraagt het Waterschap Drents Overijsselse Delta bij aanvang van een initiatief voor een omgevingsplanactiviteit of een voorgenomen ontwerp (wijziging) van een omgevingsplan een wateradvies in te dienen, zodat de weging van het waterbelang in een vroeg stadium kan worden meegenomen en kan worden uitgewerkt.

Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie aangeleverd die hieronder behandeld wordt.

### **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.

Er vindt geen wijziging aan het watersysteem plaats door deze ontwikkeling.

### **Overbelasting watersysteem**

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag u hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afvoeren. Dit mag echter niet leiden 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.

### **Afname verharding en hemelwaterafvoer**

Het totale verharde oppervlak zal afnemen als gevolg van de ontwikkeling. In de huidige situatie is ongeveer 7500 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. Dit wordt teruggebracht in de nieuwe situatie naar ongeveer 750 m<sup>2</sup> verharding. Dit betekent een verbetering van het watersysteem. Erfverharding wordt verwijderd, gebouwen gesloopt en

bouwwerken verwijderd. Deze afname is groter dan de geringe toename aan verhard oppervlak van de te bouwen woningen. Het treffen van compenserende maatregelen kan dan ook achterwege kan blijven. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de omliggende onbebouwde bodem. Gezien de grootte van het erf is hier ruim voldoende ruimte voor.

### **Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast**

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen.

### **Advies overstroombaar gebied**

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt).

Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

In voorliggend geval wordt er netto één woning toegevoegd. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling en een geringe toename in personendichtheid. Er vindt daarmee geen onevenredig grote toename van het groepsrisico plaats. Daarnaast worden er geen functies gerealiseerd voor mensen die minder zelf redzaam zijn. De toekomstige bewoners zijn genoeg zelfredzaam zijn om het plangebied te kunnen ontvluchten. Het plangebied grenst daarnaast aan de openbare weg, waarbij er voldoende mogelijkheid is om het plangebied vlot te kunnen ontvluchten.

Wat betreft de inpassing van het gebouw zelf kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- verhoogde drempels,
- het ophogen van de grond waarop gebouwd gaat worden;
- aanleg van kwetsbare onderdelen (zoals stopcontacten, meterkasten en andere installaties) op hoogte.

### **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 (dakoppervlakken) mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater binnen het plangebied.
- Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater binnen het plangebied.
- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Als dit niet kan is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagt wordt afgevoerd.

Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden in het ontwerp geen uitlogende (bouw)materialen gebruikt.

**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.

Lozing afvalwater:

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich ontdoet) op oppervlaktewater vanuit een woning of een activiteit/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).

Bij de ontwikkeling zal rekening worden met deze uitgangspunten.

**Conclusie:**

Hiermee kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wateraspecten die gelden vanuit het waterschap.

### 3.1.8 Beschermde natuurgebieden (Natura 2000)

Het gebied van de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht ligt op respectievelijk ca. 800 meter gelegen vanaf de locatie Topweg 1 8281 PR te Genemuiden.



**Figuur 3.3 1.3 km afstand tot Natura 2000 gebied Zwarte Meer vanaf Topweg 1 8281 PR te Genemuiden**  
Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/>

De wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Zwarte Meer het plan te realiseren.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie(s) tot het Natura 2000 gebieden kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand met worden uitgesloten voor zover het gaat om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie. Verstoringen als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Daar is hier geen sprake van.

### **Stikstofdepositie**

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanleg- en de gebruiksfase een Aeriusberekening uitgevoerd. Voor de invoergegevens en de resultaten wordt verwezen naar Bijlage 6 Aeriusberekening voor de gebruiks- en aanlegfase.

Uit de Aeriusberekening blijkt dat er met voldoende zekerheid kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsbesluit geen significant negatieve effecten op het realiseren van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden zal hebben.

Hieruit blijkt dat tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase de stikstofdepositie niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

### **3.1.9 Beschermde planten- en diersoorten**

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Laneco een verkennend ecologisch onderzoek (quidkscan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage de uitgevoerde flora en fauna quickscan (zie Bijlage 5 Flora en Fauna quickscan) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand niet met voldoende zekerheid kunnen worden uitgesloten. Uit het onderzoek blijkt:

Binnen het plangebied kunnen een aantal nationaal en Europees beschermde soorten voorkomen, waarvoor voor aantasting van rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van de individuele diersoorten zijn de volgende soorten niet uit te sluiten binnen het plangebied:

- Egel: Met het slopen van opstallen A, B, D en F verdwijnen er mogelijk verblijfplaatsen van egel.
- Steenmarter: Met het slopen van opstallen A, D en E verdwijnen er mogelijk verblijfplaatsen van steenmarter.
- Gebouwbewonende vleermuizen: Met het slopen van opstal A verdwijnen er mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis. Met het slopen van opstal B verdwijnen er mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis.
- Huismus: Met het slopen van opstallen A, B, C, D, E en F verdwijnen er mogelijk nestplaatsen van huismus

Van boerenwaluw zijn tijdens het veldbezoek nestplaatsen aangetoond in opstal A.

Uit de quickscan blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek is uitgevoerd hieruit blijkt dat:

### *Huismus*

Tijdens het onderzoek naar huismus zijn 10 tot 20 huismussen binnen het plangebied waargenomen. In totaal zijn er binnen het plangebied acht verschillende nestplaatsen van huismus binnen de te slopen bebouwing vastgesteld. Het groen op het erf werd daarbij gebruikt om te schuilen en foerageren. Bij het slopen van opstal A, B en E gaan daarom nestplaatsen verloren. Een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is noodzakelijk voor het slopen van de opstallen.

### *Egel*

Egel is eenmalig waargenomen op het erf. Door de aanwezigheid van potentieel geschikte verblijfplaatsen in de te slopen opstallen B, D en E en de waarneming van egel kan de aanwezigheid van een verblijfplaats in deze opstallen niet worden uitgesloten. Een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is noodzakelijk voor het slopen van de opstallen.

### *Steenmarter*

Tijdens het onderzoek naar steenmarter is steenmarter op zeven nachten waargenomen. De aanwezigheid van een verblijfplaats in de (verborgen delen van de) te slopen opstal B kan daarom niet worden uitgesloten. Een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is noodzakelijk voor het slopen van de opstallen.

### *Vleermuizen*

Tijdens het vleermuisonderzoek in 2024 zijn de soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis binnen het plangebied waargenomen. Tijdens het onderzoek zijn enkel kleine aantallen foeragerende dieren op het erf waargenomen. Tijdens het kraamseizoen zijn geen essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen aangetroffen.

Tijdens de onderzoeksrondes in het paarseizoen is enkel een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in een te behouden opstal vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen vastgesteld.

### *Overige waarnemingen*

Binnen de te slopen opstal B zijn verschillende nesten van boerenzwaluw aanwezig. Het aantal actieve nesten is tijdens de eerder uitgevoerde quickscan al vastgesteld.

De beoogde ingrepen hebben mogelijk een aantastend effect op nest- en verblijfplaatsen van boerenwaluw, egel, huismus en steenmarter. Voor de beoogde werkzaamheden is een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van nest- en verblijfplaatsen. Hierbij dient ook een mitigatieplan te worden gerealiseerd.

Er zijn ten aanzien van de overige waargenomen soorten geen negatieve effecten te verwachten voor essentiële onderdelen van het leefgebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen versturende functie voor de vastgestelde nest- en verblijfplaatsen buiten het plangebied.

Tot slot geldt een specifieke zorgplicht waarbij de initiatiefnemer alles moet doen wat in zijn macht ligt om het doden en of verwonden van in het wild levende dieren te voorkomen. Hierbij dient ook het broedseizoen van vogels in acht genomen te worden.

Zie voor het volledige onderzoek Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek.

De vergunning is inmiddels verleend op 05-12-2025. Hiermee staat het onderdeel flora en fauna niet aan dit plan in de weg.

### **3.1.10 Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

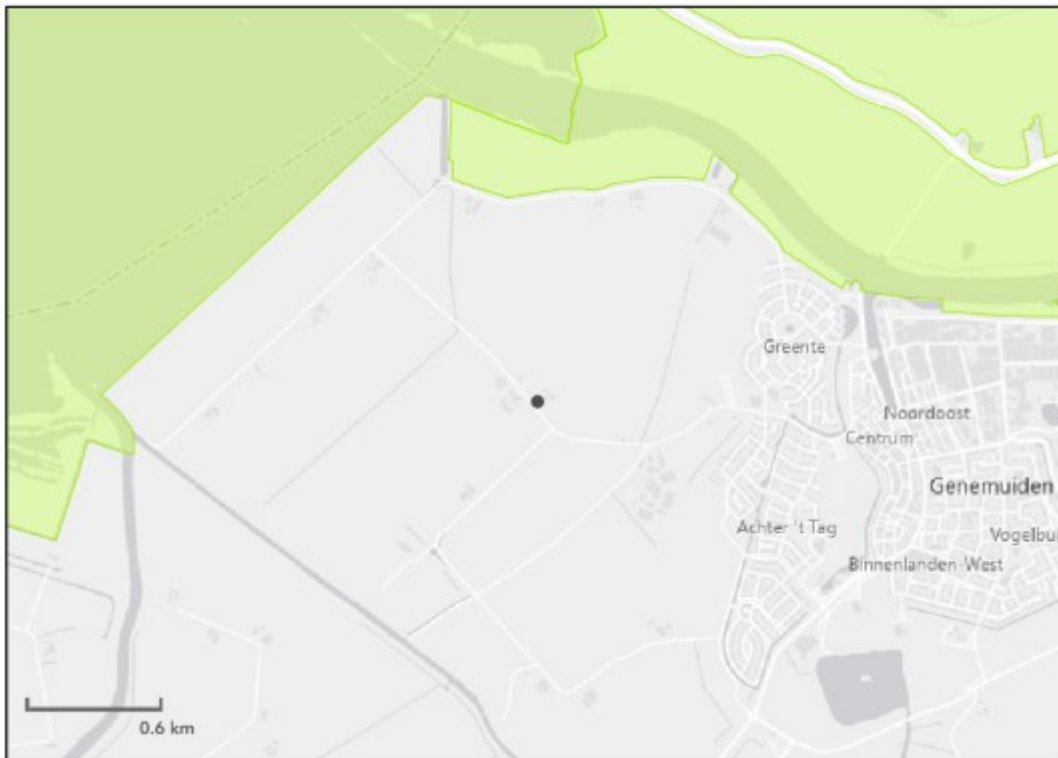
#### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

#### **Het NNN en de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan**

Het gebied van de wijziging van het Omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De afstand van het plangebied tot nabijgelegen NNN-gebieden bedraagt circa 1000 meter (Atlas Leefomgeving, 2023). Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.



Figuur 3.4 bron: [Bijlage 5 Flora en Fauna quickscan](#)

### **Conclusie NNN**

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

### **3.1.11 Luchtkwaliteit**

#### **Luchtkwaliteit en de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan**

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: *niet in betekende mate* (NIBM). Het plan heeft betrekking op 2 woningen, waardoor op grond van artikel 5.54 Bkl er sprake is van NIBM. Daarnaast verdwijnt een veehouderij.

#### Externe werking

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

#### Interne werking

Van belang is ook te beoordelen of het woon- en leefklimaat geschikt is voor de nieuwe woonfunctie op deze locatie. Dat is hierna in dit advies aangevuld:

Er zijn geen industriële emissiebronnen in de omgeving van het plan. Wel ligt het plan op korte afstand van een veehouderij op het adres Topweg 2a.

De 392 vleeskalveren en 268 vrouwelijk jongvee van dit bedrijf hebben totaal een fijnstofemissie (PM<sub>10</sub>) van 23.120 gram/jaar. De stallen van dit bedrijf bevinden zich op 110 en 130 meter van de dichtstbij geprojecteerde woning.

Met een toets aan de vuistregel van de handreiking veehouderij en fijnstof is te zien dat de concentratiebijdrage fijnste van het bedrijf op deze afstand nog ruim onder de drempelwaarde NIBM (< 3 % grenswaarde BKL). Zie afbeelding:

Deze tabel scrollt horizontaal

TABEL 1

| Afstand tot te toetsen plaats                     | 70 m   | 80 m   | 90 m   | 100 m  | 120 m  | 140 m   | 160 m   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting | 324000 | 387000 | 473000 | 581000 | 817000 | 1075000 | 1376000 |

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met Stacks, versie 2008

Figuur 3.5

Uitgaande van “worst case” 20 voertuigbewegingen van dit bedrijf per etmaal, waarvan helft zware voertuigen, is met de NIBM-rekentool te berekenen dat de bijdrage van dit bedrijf aan concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) eveneens als niet in betekenende mate is te beschouwen:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

|                                                                                           |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                   | 2026  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                     |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                              | 20    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                     | 50,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                           |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                      | 0,12  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                     | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                | 1,2   |
| Conclusie                                                                                 |       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig |       |

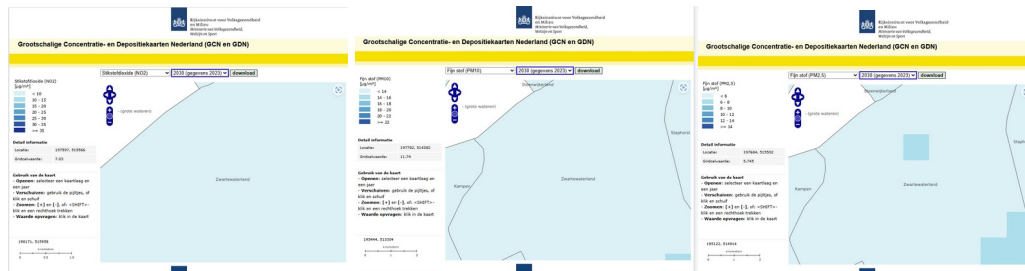
Figuur 3.6

Op de grootschalige Concentratie en depositiekaart Nederland (GCN) is te zien dat in het km<sup>2</sup>-vak van de planlocatie de achtergrondwaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ruim voldoen aan de concentratiegrenswaarden van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL art. 2.4 en 2.5). Ook aan de lagere (niet-wettelijke) advieswaarden van de WHO wordt voldaan, uitgezonderd een beperkte overschrijding van de WHO-advieswaarde voor fijnstoffractie PM<sub>2,5</sub>.

|  |                   |             |       |
|--|-------------------|-------------|-------|
|  | Achtergrondwaarde | Grenswaarde | WHO - |
|--|-------------------|-------------|-------|

|                   | e GCN $\mu\text{g}/\text{m}^3$<br>jaar 2030 | BKL $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | Advieswaarde $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
|-------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 7,03                                        | 40                           | 10                                    |
| PM <sub>10</sub>  | 11,74                                       | 40                           | 15                                    |
| PM <sub>2,5</sub> | 5,745                                       | 25                           | 5                                     |

Zie afbeeldingen kaarten GCN:



Figuur 3.7

Van pluimveebedrijven is bekend dat zij grote hoeveelheden fijnstof emitteren. In de directe omgeving (binnen 500 m) van de ontwikkellocatie zijn geen pluimveebedrijven gelegen. Verder zijn in de zone van 2 km geen pluimveebedrijven gelegen, maar enkel veehouderijen met rundvee, schapen en/of paarden. Deze bedrijven hebben maar een zeer beperkte invloed op de luchtkwaliteit op de ontwikkellocatie. Dus er kan geconcludeerd worden dat de bedrijven geen tot zeer weinig invloed hebben op de luchtkwaliteit.

### Conclusie luchtkwaliteit

- De emissie bijdrage fijnstof en stikstofdioxide van het plan is NIBM;  
De luchtkwaliteit op planlocatie is geschikt voor de nieuwe woonfunctie.

### 3.1.12 Activiteiten en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van het slopen van 1 bedrijfswoning en het daarna terugbouwen van 2 woningen, waardoor er per saldo 1 woning wordt toegevoegd. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied aan de Topweg worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten.

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woningen binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen, dient bepaald te worden tot welk gebiedstype het plangebied behoort.

In de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' zijn nog twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied':  
'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'
- 'Gemengd gebied':  
'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'

De omgeving van het plangebied kan, gezien de aanwezigheid van overwegend activiteiten gerelateerd aan wonen, gekarakteriseerd worden als 'rustig buitengebied'. Hiertoe zijn de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden van toepassing. Aan de Topweg 2a bevindt zich een veehouderijbedrijf. De VNG handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' heeft geen betrekking op geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf als bedoeld in paragraaf 5.1.4.6.3 van het Bkl. Hiervoor zijn de regels van Omgevingsplan van toepassing, op dit moment hoofdstuk 22, de 'Bruidsschat'.

Buiten de bebouwde kom (buiten de bebouwingscontour agrarisch geur) geldt de afstand van 50 meter. Beide woningen vallen buiten de zone:

Zie voor een verdere uitwerking de paragraaf 3.1.15 Geurhinder. Het aspect Geurhinder is onderbouwd en is sprake van een aanvaardbare geurhinder op de locatie.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.1.13 Geluidhinder**

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen.

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houdt rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

### Toetsing wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

De standaardwaarde voor geluidsgevoelige gebouwen staat in artikel 5.78t Bkl:

**Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen**

| Geluidbronsoort                      | Standaardwaarde       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Provinciale wegen<br>Rijkswegen      | 50 L <sub>den</sub>   |
| Gemeentewegen<br>Waterschapswegen    | 53 L <sub>den</sub>   |
| Lokale spoorwegen<br>Hoofdspoorwegen | 55 L <sub>den</sub>   |
| Industrieterreinen                   | 50 L <sub>den</sub>   |
|                                      | 40 L <sub>night</sub> |

De Topweg is een gemeenteweg. Hiervoor geldt een maximum van 53 L<sub>den</sub>. Volgens Atlas Leefomgeving is er sprake van een ongeveer 38 L<sub>den</sub>. Hiermee wordt ruimschoots aan de maximale norm voldaan.



*Figuur 3.10*

### **Conclusie wegverkeerslawaaï**

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Toetsing railverkeerslawaaï**

Er is geen spoorweg in de directe omgeving.

### **Toetsing industrielawaaï**

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaaï op de beoogde woningen niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

### **Conclusie industrielawaaï**

Het aspect 'industrielawaaï' vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

### **3.1.14 Trillinghinder**

Het onderdeel 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 trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

### **Trillinghinder en de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan**

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

### **3.1.15 Geurhinder**

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Op grond van artikel 5.106 Bkl is sprake van aanvaardbare geurhinder als voldaan wordt aan artikelen 5.110 en/of 5.111 Bkl.

Op grond van artikel 5.110 Bkl en 5.111 Bkl gelden voor de bestaande woning en nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning de afstanden bedoelt in Tabel 5.110 en Tabel 5.111.

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Gelegen binnen de bebouwingscontour geur | 100 m |
| Gelegen buiten de bebouwingscontour geur | 50 m  |

De geurafstanden voor ruimte-voor-ruimte woningen zijn vastgelegd in het Omgevingsplan gemeente Zwartewaterland. In artikel 22.100 Omgevingsplan is bepaald dat een afstand van 50 meter moet worden aangehouden voor locaties buiten de bebouwde kom.

De woningen zijn op een afstand van meer dan 50 meter gelegen vanaf het gebouw waar landbouwhuisdieren met geuremissiefactoren zijn gestald. Hiermee is er sprake van een aanvaardbare geurhinder.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door Topweg 2a zijn de woningen verder naar achteren geplaatst, waardoor er ook sprake is van meer dan 50 meter afstand tot de rand van het bouwvlak.

De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl

Daarbij is een extra geuronderzoek uitgevoerd naar de voorgrond- en achtergrondbelasting. Voor de voorgrondbelasting is dit vrijwillig en overbodig omdat de vaste afstanden leidend zijn en geen ouE/m<sup>3</sup>. Hieruit blijkt dat er sprake is van aanvaardbare geurhinder en daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op de locatie.

### **Voorgrondbelasting:**

*De berekening is uitgevoerd met het programma V-stacks vergunningen. In de directe nabijheid van de op te richten woningen liggen veehouderijen met geuremissie, Topweg 2a en Topweg 2-4. Voor beide locaties is een voorgrond geurberekening toegevoegd. De geurbelasting op het meest dichtbijgelegen hoekpunt is maximaal 5,4 OU/e op voorgrond geur (belasting van Topweg 2a). Het grondgebied van de gemeente Zwartewaterland is niet gelegen in een concentratiegebied dat is aangewezen op basis van de Meststoffenwet. Voor geurgevoelige objecten in buitengebied in een niet-*

*concentratiegebied geldt voor de voorgrondbelasting een norm van 8,0 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee voldoet het plan op het gebied van voorgrond geur.*

In het buitengebied is meer hinder van geur aanvaardbaar dan binnen de bebouwde kom. De linkerwoning wordt op grotere afstand van Topweg 2a gebouwd dan de bestaande bedrijfswoning. De situatie zal hierdoor verbeteren omdat er in de nieuwe woning betere isolatie en ventilatie kan worden aangebracht. Hierdoor zal er een verbetering van de bestaande situatie optreden. Daarbij is de locatie van de woningen gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij. Hiervoor staat in artikel 22.98 Omgevingsplan een geurnorm voor van maximaal 8,0 ouE/m<sup>3</sup>. Ook hier wordt aan voldaan.

### **Achtergrondbelasting:**

*De berekening is uitgevoerd met het programma V-stacks gebied. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door voorgenoemde bedrijven inclusief alle omliggende veehouderijen in een straal van 2 kilometer. Er is een contour om de stallen getekend en daaromheen weer een bufferzone van 2 km. De bronnen binnen dit gebied zijn geselecteerd. In het bestand zijn de bedrijfsspecifieke parameters emissiepunt-hoogte (EP-hoogte), gemiddelde gebouwhoogte (gem. geb. hoogte), diameter (EP diam.), uittrede-snelheid (EP. Uittr.snelh.) en de aangevraagde geuremissie (E-aanvraag) opgenomen voor locaties waar deze bekend waren. Daar waar niet bekend, zijn standaardwaarden aangehouden*

Zie voor de volledige berekening: Bijlage 3 Geurberekening.

Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.92 Bkl. Op de locatie is sprake is van aanvaardbare geurhinder en daarmee is er ten aanzien van geur sprake van een goed woon- en leefklimaat op de locatie.

### **3.1.16 Omgevingsveiligheid**

Onder omgevingsveiligheid verstaan we in deze paragraaf fysieke veiligheid, sociale veiligheid en gezondheid. De komst van de Omgevingswet biedt een kans om in de fysieke leefomgeving de verbinding te maken tussen deze thema's. De inrichting van de fysieke leefomgeving heeft daar veel invloed op.

Om deze drie thema's enigszins af te bakenen en te verduidelijken wat waarbinnen valt zijn hieronder een aantal voorbeelden opgenomen welke mogelijk relevant kunnen zijn in relatie tot het omgevingsplan van gemeente Zwartewaterland.

| FYSIEKE VEILIGHEID | SOCIALE VEILIGHEID | GEZONDHEID |
|--------------------|--------------------|------------|
| Externe            | Criminaliteit      | Geluid     |

|                    |                               |                     |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|
| veiligheid         |                               |                     |
| Brandveiligheid    | Ondermijning                  | Luchtkwaliteit      |
| Natuurbranden      | Overlast                      | Geur                |
| Verkeersongevallen | Terrorisme/<br>radicalisering | Hittestress         |
|                    |                               | Groene leefomgeving |
|                    |                               | Schoon drinkwater   |
|                    |                               | Dierziekten         |

Voor zover relevant komen bovenstaande onderwerpen in deze paragraaf aan bod. Op een aantal onderdelen is er ook een grote overlap met andere omgevingsaspecten en verwijzen wij naar de specifieke paragrafen over die aspecten, zoals verkeersveiligheid, klimaat (hittestress), geluid, luchtkwaliteit en geur.

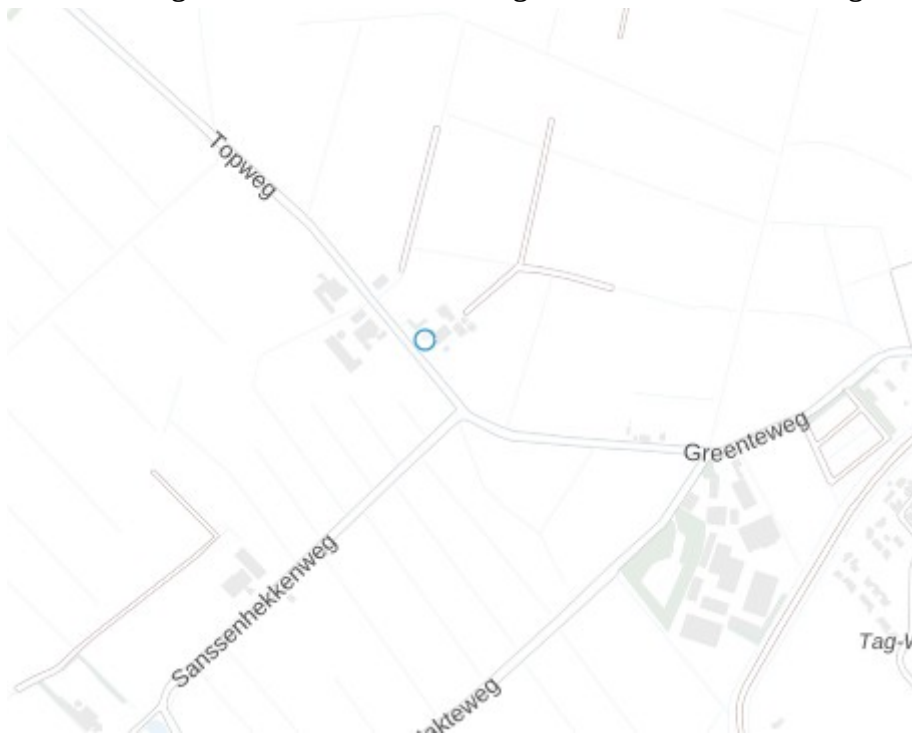
In navolgende wordt ook (impliciet) getoetst aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid) en instructieregels van de provincie (PM). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

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

## **Externe Veiligheid**

Externe Veiligheid 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.

*Nabij het plangebied worden geen activiteiten ontplooid die van invloed kunnen zijn op externe veiligheid. Een nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.*



*Figuur 3.11 bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>*

### **3.1.17 M.e.r- beoordeling**

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.

#### **Toetsing**

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een m.e.r. nodig zijn. Een m.e.r. is nodig indien er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject die betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

In dit geval gaat het om het realiseren één extra woonhuis met daarbij omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve

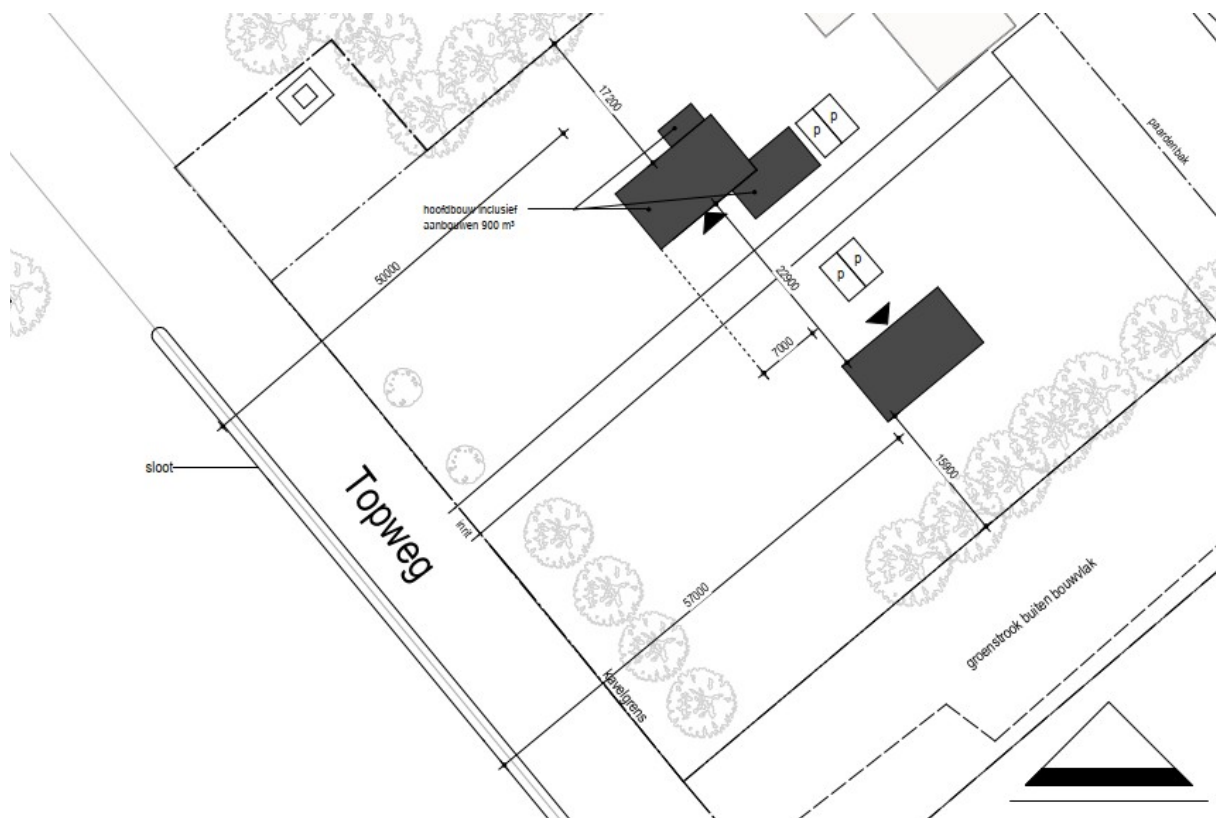
milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.1.18 Spuitzones

Ter plaatse van de nieuwe woning moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor een spuitzone waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden is dat in beginsel minimaal 50 meter.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling (Raad van State) volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855 r.o. 7 en ECLI:NL:RVS:2022:3023).

De woningen zijn naar aanleiding van de zienswijze verder naar achteren geplaatst. Vanaf de teeltvrije bij de sloot van perceel GNM00-L-301 is een 50-meter grens naar achteren getrokken. Op deze plaatst begint het bouwvlak waar de woningen gebouwd kunnen worden.



Dit betekent echter ook dat de voorzijde van de woningen (vanaf de topweg tot gevel woning) als agrarische grond bestemd blijft. Dit mag geen verblijfsgebied worden. Op het agrarische deel wordt planologisch alleen het agrarische bouwvlak verwijderd. Dit

betekent dat op deze strook geen gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt. Dit is conform jurisprudentie. Zie ECLI:NL:RVS:2025:1995.

Hiermee wordt geborgd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de spuitzones.

### **3.2 Conclusie**

Met deze onderbouwing wordt aangetoond dat de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en).

## 4 Participatie, procedure en kostenverhaal

### 4.1 Participatie

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Concreet houdt dat in dat de nabijgelegen buren op de hoogte zijn gebracht van de plannen. De buren hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling. Zie voor het verslag Bijlage 8 Participatieverslag.

### 4.2 Procedure

#### **Wijziging Omgevingsplan**

*Uniforme openbare voorbereidingsprocedure:*

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

#### **Ontwerp wijziging Omgevingsplan**

*Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan*

Het ontwerpbesluit wordt van 12 september 2025 tot en met vrijdag 24 oktober 2025 ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming om de wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het verslag wordt na de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad.

#### **Vast te stellen wijziging Omgevingsplan**

Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan door burgemeester en wethouders en gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indieners van zienswijzen. De ontvangen zienswijzen hebben het college wel aanleiding gegeven tot aanpassingen in de wijziging van het Omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

De wijzingen zijn:

- De paardenbak wordt op een andere plek geplaatst. Dit naar aanleiding van een opmerking van Rijkswaterstaat. Daarbij wordt het gebied waar bouwwerken kunnen worden gebouwd aangepast.
- De woningen zijn verder naar achteren geplaatst om te voldoen aan de 50-meter spuitzonering.
- Het voorste gedeelte zal agrarisch blijven. Dit dient tevens als bufferzone voor de 50-meter spuitzone.

De gemeente zal een mededeling van het besluit tot vaststelling sturen aan degenen die bij de voorbereiding een zienswijze hebben ingebracht. Ook maakt de gemeente het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad "Huis aan Huis". Daarin staat ook door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

De gemeente heeft de Kennisgeving van het (wijziging) ontwerpplan naar de provincie gestuurd.

### **Inwerkingtreding**

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

### **Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan**

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb.

## **4.3 Kostenverhaal**

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen.

***Kostenverhaal en de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan***

*De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13*

*Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de aanvrager is daarom een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te borgen.*

## **Bijlage 1 Bestaande situatie**

## **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing**

## **Bijlage 3 Geurberekening**

## **Bijlage 4 Bodemonderzoek**

## **Bijlage 5 Flora en Fauna quickscan**

## **Bijlage 6 Aerijs-berekening**

## **Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek**

## **Bijlage 8 Participatieverslag**

## **Bijlage 9 Nota van zienswijzen**