

**Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan hoofdstuk
22f, Boerderijweg 2, Hasselt**

Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f, Boerderijweg 2, Hasselt

Plannaam: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f, Boerderijweg 2, Hasselt
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-ID: NL.IMRO.1896.BP0098-VS01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	6
1.5 LEESWIJZER.....	7
Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	9
Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	10
3.1 WETTELIJK KADER	10
3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	10
3.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	11
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	13
4.1 RIJKSBELEID	13
4.2 PROVINCIAAL BELEID	14
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	25
Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid	30
Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen.....	32
6.1 GELDEND BELEID	32
6.2 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	33
6.4 CONCLUSIE	34
Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu	35
7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN	35
7.2 BODEMKWALITEIT	37
7.3 LUCHTKWALITEIT	38
7.4 GEUR	39
7.5 TRILLINGHINDER	39
7.6 GEZONDHEID.....	40
7.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	40
Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur	42
8.1 GEBIEDSBESCHERMING	42
8.2 SOORTENBESCHERMING	43
8.3 CONCLUSIE	44
Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie.....	45
9.1 WETTELIJK KADER	45
9.2 ARCHEOLOGIE	45
9.3 CULTUURHISTORIE	45
9.4 CONCLUSIE	45
Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte	46
10.1 WETTELIJK KADER	46
10.2 VERKEER EN PARKEREN	46
10.3 CONCLUSIE.....	47

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling	48
11.1 WETTELIJK KADER	48
11.2 SITUATIE PLANGEBIED	48
11.3 CONCLUSIE.....	48
Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording.....	50
13.1 INLEIDING	50
13.2 OPZET VAN DE REGELS	50
13.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	52
Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	53
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	54
Bijlage 3: Stikstofberekening	55
Bijlage 4: Quickscan ecologie.....	56
Bijlage 5 Watertoetsresultaat	57
Bijlage 6 Participatie	58

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende motivering heeft betrekking op de locatie Boerderijweg 2 te Hasselt (hierna: plangebied). Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfsactiviteiten op het plangebied te beëindigen en de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. In plaats hiervan wordt de bestaande bedrijfswoning met karakteristieke schuur gesplitst in 3 aparte woningen, en wordt er een schuurwoning gebouwd op het terrein als compensatie in het kader van KGO.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Hasselt, in de gemeente Zwartewaterland. Het perceel staat kadastraal bekend als Hasselt, sectie F, met perceelnummers 457, 498 en 373. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (bron: plattekaart.nl)

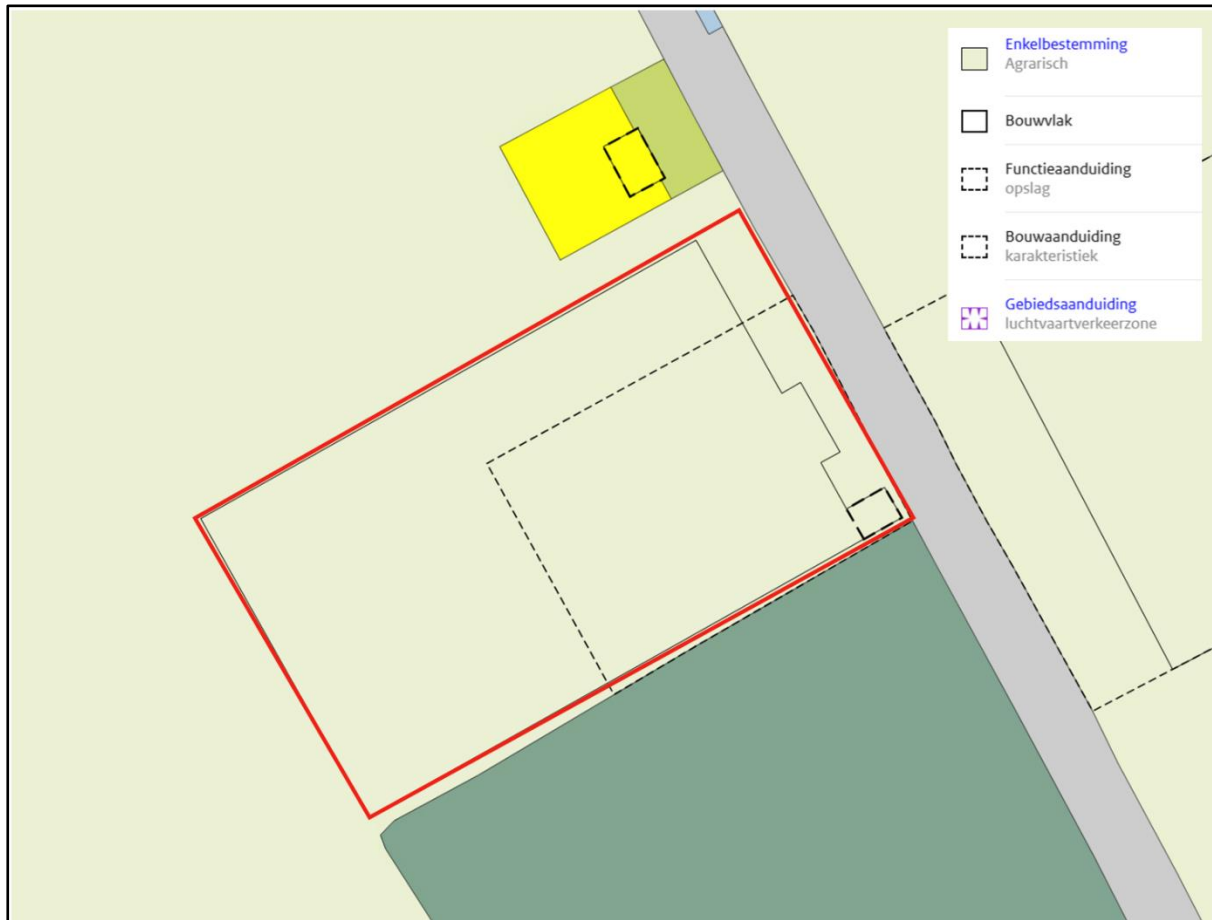
1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Zwartewaterland. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' (vastgesteld 10-10-2013) van belang, dat onderdeel uitmaakt van het

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



Afbeelding 1.2: Uitsnede planologisch regime (Bron: regels op de kaart)

Op basis van het tijdelijk omgevingsplan zijn de gronden voorzien van de volgende bestemmingen en functieaanduidingen:

Op enkelbestemming '**Agrarisch**' zijn de voor agrarisch bestemde gronden bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

- gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- bedrijfswoningen;

met daaraan onder geschikt wegen en paden, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwwerken dienen binnen het **bouwvlak** te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen die ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt, zoals schuilstallen, melkstallen en veldschuren. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd die ten dienste staan van één agrarisch bedrijf.

Op de locaties met de functieaanduiding '**Opslag**' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van sleufsilos.

Een bouwwerk met de bouwaanduiding '**Karakteristiek**' betreft een gebouw dat vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft.

Voor het gebied met de aanduiding '**luchtvaartverkeerszone**' geldt dat de gronden, naast de andere voorkomende bestemmingen, ook zijn aangewezen voor militaire doeleinden in de vorm van een militaire laagvliegroute. Binnen dit gebied is het toegestaan dat militaire vliegtuigen, in afwijking van de algemene minimumvlieghoogte van 300 meter, vliegen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels, met een navigatietolerantie van 1.853 meter aan weerszijden van de as van de route.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het regulier bewonen van het erf is niet bij recht toegestaan.

De bestaande boerderij is aangeduid als 'karakteristiek'. In het omgevingsplan gemeente Zwartewaterland, onderdeel "Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland" is een bevoegdheid opgenomen om een karakteristieke bedrijfswoning met aangeboden bedrijfsruimten van ten minste 1.000 m³ na beëindiging van het agrarisch bedrijf te splitsen in 2 of 3 woningen. De inhoud van de huidige karakteristieke woonboerderij bedraagt meer dan 1.000 m³ en is te splitsen in drie woningen. Van deze bevoegdheid kan dus gebruik worden gemaakt.

Opnemen bij TAM-omgevingsplan

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

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland, ten oosten van de kern Hasselt. Het plangebied en de omgeving worden gekenmerkt door agrarische elementen zoals agrarische bedrijven, woningen, schuren, agrarische percelen, en groen. Het buitengebied heeft hier dan ook een open karakter.

Het projectgebied wordt aan de noord- en westzijde begrenst door agrarische percelen. Aan de overzijde van de Boerderijweg is een agrarische bedrijf gelegen met bijbehorende agrarische percelen. De zuidzijde van het projectgebied wordt begrenst door een bosperceel.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie weer:



Afbeelding 2.1: Luchtfoto Boerderijweg 2 te Hasselt (Bron: Street Smart)

Afbeelding 2.2 geeft het vooraanzicht van het plangebied weer, met de woonboerderij en karakteristieke schuur die bewaard blijven, en in de achtergrond de te slopen schuur.



Afbeelding 2.2: Vooraanzicht plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van alle agrarische activiteiten op het plangebied, waarbij de karakteristieke bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bedrijfsruimte, wordt gesplitst in 3 wooneenheden. Deze krijgt ook een bijgebouw aan de noordkant van het erf. Ook wordt er, op basis van beleidsregel 'extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland', een extra woning gerealiseerd. Deze woning zal maximaal 125 m² beslaan, en krijgt een inpandige garage. Ter compensatie voor de realisatie van de woning worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Het totale oppervlakte aan te slopen schuren bedraagt circa 1.224 m². Dit is inclusief een mestbassin dat reeds verwijderd is.

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

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

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

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

In dit geval is er sprake van de sloop van een bedrijfsgebouwen waarbij ter compensatie een woning wordt gerealiseerd. Daarnaast worden er inpandig twee woningen extra gerealiseerd in de bestaande bouw. Planologisch gezien is er daardoor sprake van het toevoegen van drie woningen. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Het voorliggende initiatief is beoogd in het kader van rood-voor-rood. Er worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en een groot oppervlak aan verharding verwijderd waarvoor ter compensatie een woning mag worden gerealiseerd. Het geheel wordt hiervoor landschappelijk ingepast.

Voor deze ontwikkeling is door BJJ.nu een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd bij de motivering. Voor een evenwichtige inrichting van het plangebied is er veel aandacht besteed aan de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Er zijn drie uitgangspunten gekozen die hierbij leidend zijn:

Erfinrichting

Het uitgangspunt van deze herontwikkeling is erfcompactheid. De bebouwing wordt geconcentreerd rondom de bestaande boerderij en het nieuwe stenen erfgebouw, zodat er een samenhangend erfensemble ontstaat. De erfopzet onderscheidt duidelijk tussen een representatieve en gestructureerde voorzijde aan de weg, en een open en landschappelijke achterzijde. Het achtererf blijft open en vervult daarbij een belangrijke rol in de waarneming van de erfruimte: het contrast tussen de gestructureerde voorzijde en de open, natuurlijke achterzijde zorgen dan ook voor een herkenbaar erfbeeld. De percelen worden informeel gescheiden door fruitgaarden en bloementuinen die ook functioneren als een gedeelde erfruimte. De aanpak sluit aan bij het historische erfkarakter, waarbij moestuinen, fruitgaarden en erfbomen belangrijke inrichtingselementen vormen.

Groenstructuren

Het plangebied ligt in een open veengebied. Rond de Boerderijweg bij Hasselt strekt zich een karakteristiek veenontginningslandschap uit, gevormd door de ontginning van hoog- en laagveen in de middeleeuwen en vroege nieuwe tijd. Het gebied heeft een regelmatige, rationele verkaveling die direct herleidbaar is tot de ontginningsstructuur: lange, smalle kavels liggen evenwijdig aan elkaar en worden begrensd door sloten en weteringen die destijds zijn gegraven om het veen te ontwateren. De wegen volgen hetzelfde patroon en lopen vaak in rechte lijnen, wat een herkenbaar geometrisch landschap oplevert.

De herontwikkeling respecteert deze structuur volledig door bebouwing te concentreren op de bestaande agrarische bedrijfsperceel, waarbij het achterliggende landschap achter het erf volledig vrij blijft van bijkomende bebouwing.

De herontwikkeling focust op behoud en versterking van het bestaande agrarisch landschap door bebouwing te beperken tot bestaande percelen en het open karakter van het achterliggende landschap te bewaren. Verschillende soorten beplanting worden ingezet om de landschappelijke lagen te versterken, met aandacht voor ecologische verbindingen, biodiversiteit en visuele aantrekkelijkheid. Plantsoenen en solitaire bomen grijpen terug op het historische landschap en versterken de herkenbaarheid en schaal van het gebied. De aanleg van een fruitboomgaard herinnert aan de

boerenpercelen van vroeger en draagt bij aan ecologie, biodiversiteit en gebruikswaarde, waardoor natuur, cultuur en voedselproductie in een harmonieus, toekomstbestendig landschap worden samengebracht.

Afbeelding 3.3 geeft weer hoe de voorliggende ontwikkeling landschappelijk is ingepast. Voor de volledige inrichtingstekening wordt verwezen naar bijlage 1 van deze motivering.



Afbeelding 3.3: verbeelding opzet nieuwe situatie (Bron: BJZ.nu)

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Door deze ontwikkeling worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap versterkt, waardoor de belangrijke cultuurhistorische waarden bewaard blijven. Ook wordt de verrommeling tegengegaan door het slopen van de ontsierende bouwwerken en het verwijderen van grote delen verharding op het terrein.

Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de NOVI.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

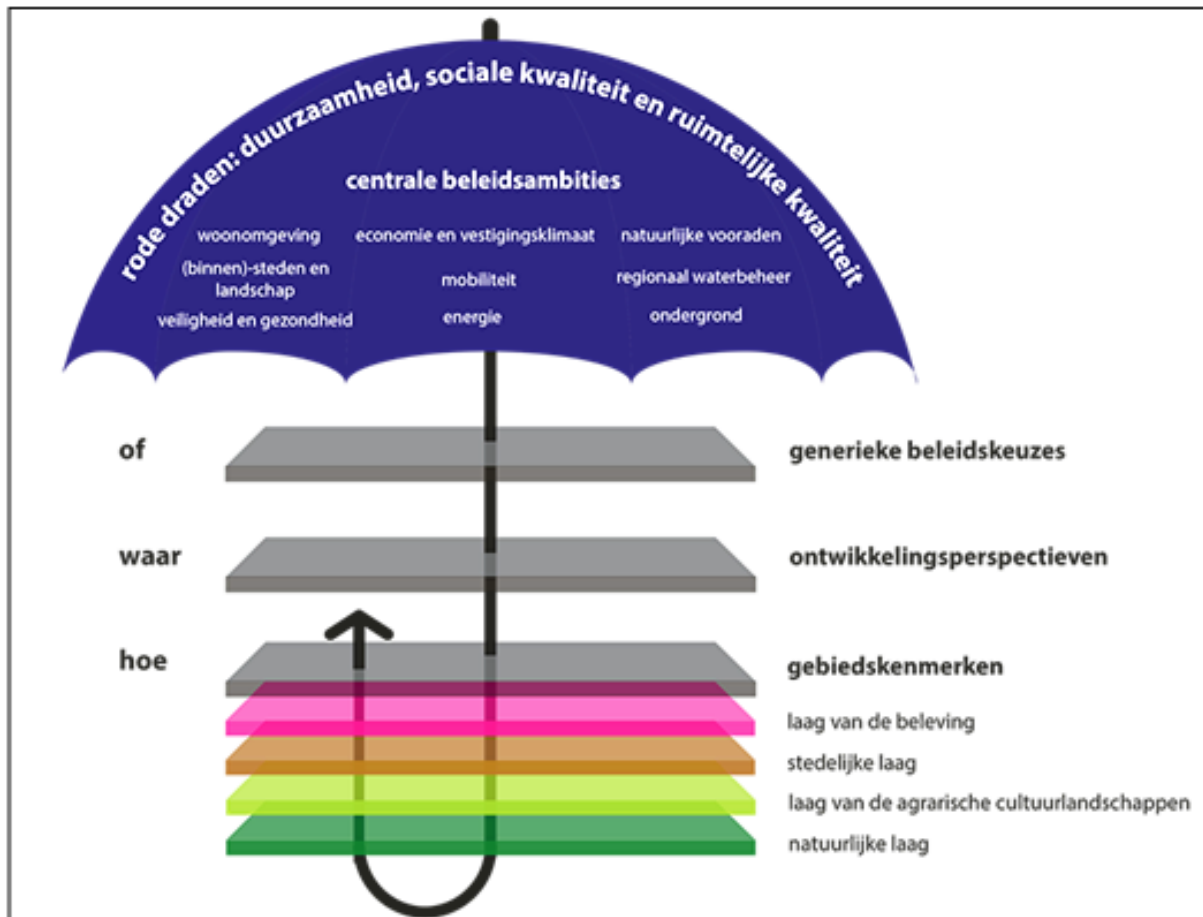
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen 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.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale

afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het Uitvoeringsmodel. Ten eerste wordt bepaald of het voornemen past binnen de Omgevingsvisie. Aan de hand van de ontwikkelingsperspectieven wordt bepaald waar de ontwikkeling past. Ten slotte wordt bepaald hoe de ontwikkeling in de visie past, aan de hand van gebiedskenmerken.

Of – generieke beleidskeuzes

Voor generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 4.4, 4.5, 4.9, 4.11 en 4.85 van belang.

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing initiatief aan artikel 4.4

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 3 woningen op de woningmarkt in Zwartewaterland. In opdracht van de gemeente Zwartewaterland en Wetland Wonen heeft de Koöperatieve Architecten Werkplaats een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd in de gemeente voor 2024-2030. Tot en met 2030 zijn er ongeveer 110 woningen per jaar extra benodigd om aan de lokale behoefte te voldoen. Ook kent Hasselt, vergeleken met Genemuiden en Zwartsluis, relatief gezien de hoogste vraag naar woningen. Een van de vier adviezen voor de gemeente is ook om 30% extra woningen te programmeren. Deze ontwikkeling draagt bij om aan de lokale behoefte te voldoen.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

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

Toetsing initiatief aan artikel 4.5

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch erf. Het voorliggende initiatief voorziet in de sloop van bestaande agrarische schuren, en compenseert dit met een nieuwe woning, en de functiewijziging naar drie woningen binnen bestaande panden. De hoeveelheid bebouwing op het erf neemt daarmee af. Het voornemen voorziet daarmee in een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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 initiatief aan artikel 4.9

Met voorgaande en onderstaande artikelen is ingegaan op de relevantie aspecten van de generieke beleidskeuzes. In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering. Daarnaast is er een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld die is gebaseerd op de gebiedskenmerken die gelden voor het plangebied.

Artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groen Omgeving)

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
 - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
 - c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.
2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:
 - a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
 - b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
 - c. de bouw van nieuwe woningen;
 - d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
 - e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
 - b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

Toetsing initiatief aan artikel 4.11

In dit geval is er sprake van de beëindiging van agrarische activiteiten. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden vervangen door woonfuncties. Deze activiteiten vallen onder nieuwvestiging, waarmee de KGO-regeling van toepassing is voor de beoogde ontwikkeling. Deze wordt in paragraaf 4.3.2 verder behandeld.

Artikel 4.65 (handhaven beschermingsregime bos en natuur buiten het NNN)

3. Omgevingsplannen die betrekking hebben op functies binnen leefgebieden voor weidevogels, voorzien in een specifieke, daarop toegesneden functie die gericht is op instandhouding van de leefgebieden voor weidevogels dat in ieder geval tot uiting komt in behoud van openheid, rust en voldoende hoog waterpeil.

Toetsing initiatief aan artikel 4.65

Het plangebied wordt aangemerkt als een leefgebied voor weidevogels. In eerste instantie mogen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden die niet direct de instandhouding van de leefgebieden voor weidevogels stimuleert, waarbij het behoud van openheid, rust en voldoende hoogwaterpeil duidelijk tot uiting komt. Dit is niet expliciet het geval bij deze ontwikkeling. Artikel 4.66 biedt een afwijkingsmogelijkheid hiervoor:

Artikel 4.66 (afwijking beschermingsregime bos en natuur buiten het NNN)

3. In afwijking van Artikel 4.65, derde lid, kan een omgevingsplan ontwikkelingen binnen leefgebieden voor weidevogels toelaten indien dat mogelijk is op basis van Artikel 4.7 tot en met Artikel 4.10 als:
- daardoor de omvang van een leefgebied voor weidevogels niet wordt verkleind;
 - er per saldo sprake is van een versterking van de kwaliteit van het leefgebied voor weidevogels;
 - er is aangetoond dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn;
 - overblijvende negatieve effecten op leefgebieden voor weidevogels in voldoende mate worden gecompenseerd

Toetsing initiatief aan artikel 4.66

Het plangebied wordt aangemerkt als een leefgebied voor weidevogels. In eerste instantie mogen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden op basis van artikel 4.65. Artikel 4.66 biedt echter afwijkmogelijkheden. Het voorliggende project voorziet in een significante vermindering van verharding en oude bebouwing, en vervangt deze met groen, bomen en water. Dit maakt het geschikter voor weidevogels om te verblijven, en er is per saldo een versterking van de kwaliteit van het leefgebied voor vogels.

Waar – ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 4.1: Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap (bron: omgevingsverordening Overijssel)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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. 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.

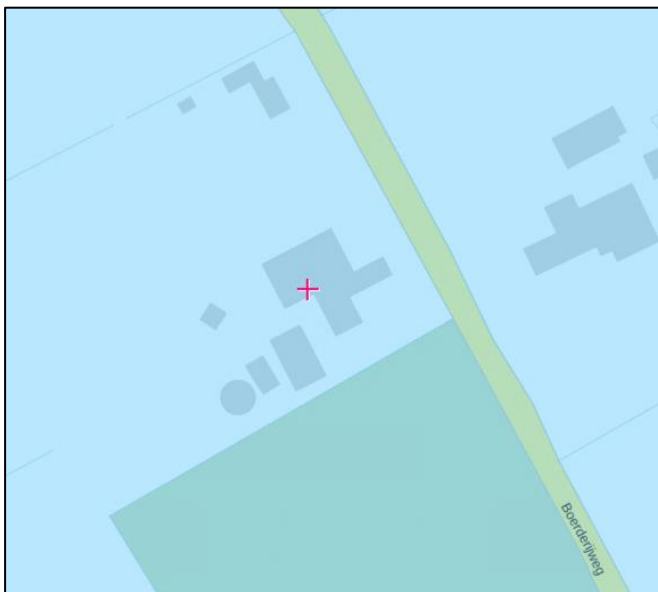
Toetsing initiatief

Het ontwikkelingsperspectief geeft ruimte aan de functiewijziging van agrarische erven door middel van de KGO. Door de sloop van de huidige agrarische bebouwing en de realisatie van de compensatiewoning wordt het kleinschalige karakter van het landschap behouden en versterkt. Er is een vermindering in verharding, en de groenstructuur wordt versterkt door de voorliggende ontwikkeling. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied, en leveren geen extra belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving. Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De 'natuurlijke laag'



Afbeelding 4.2.: Gebiedskenmerken natuurlijke laag, Laagveengebieden (bron: omgevingsverordening Overijssel)

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in de 'natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Laagveengebieden'.

Laagveengebieden beslaan grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relicten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit.

Het landschap is samengesteld uit rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos en is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Ook in de overige

veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Toetsing initiatief 'Natuurlijke laag'

De voorliggende ontwikkeling doet geen afbreuk aan het aanwezige kraggenlandschap, maar versterkt deze juist door het vervangen van verharding en opbouw door grasland en lokale kruiden en planten. Dit komt de infiltratie, en dus het waterpeil ook ten goede. Er zijn dan ook meer geschikte plaatsen voor weidevogels en ganzen om neer te strijken en te foerageren.

De 'laag van het agrarisch-cultuurlandschap'



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Laagveenontginningen (bron: omgevingsverordening Overijssel)

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in de 'laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Laagveenontginningen'.

Het open, lage en natte landschap is ontstaan door ontginning vanuit de bewoonde hogere randen, deels door vervening en deels door ontwatering. Langs de randen is sprake van intensief gebruik, terwijl het achterland extensief wordt benut. Boerderijen liggen verspreid langs vaarten en wegen. Polder Mastenbroek en de polder van Staphorst en Rouveen zijn nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap. Het kent verschillende verschijningsvormen: enerzijds het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte kavels en houtwallen van els, berk en eik; anderzijds de rationeel verkavelde polder Mastenbroek met zijn lineaire polderstructuur en boerderijlinten. Naast open veenweidegebieden zijn er natuurlijke gebieden en open water aanwezig. De bebouwingsstructuur varieert: in het slagenlandschap lintbebouwing met daarachter de kavels, in polder Mastenbroek boerderijen op terpen langs het grid. In delen van de laagveenrestanten is door menselijk ingrijpen een kraggenlandschap ontstaan, herkenbaar aan de afwisseling van sloten, open water en land.

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.

Toetsing initiatief 'Laag van het agrarisch – cultuurlandschap'

Deze ontwikkeling draagt actief bij aan de kenmerken van het laagveenontginningslandschap; de ontwikkeling van het erf met lokale begroeiing, de aanwezige openheid versterken het Kraggenlandschap waardoor het buitengebied van Hasselt karakteristiek blijft.

De 'Stedelijke laag'



Afbeelding 4.4: Gebiedskenmerken Stedelijke Laag (bron: omgevingsverordening Overijssel)

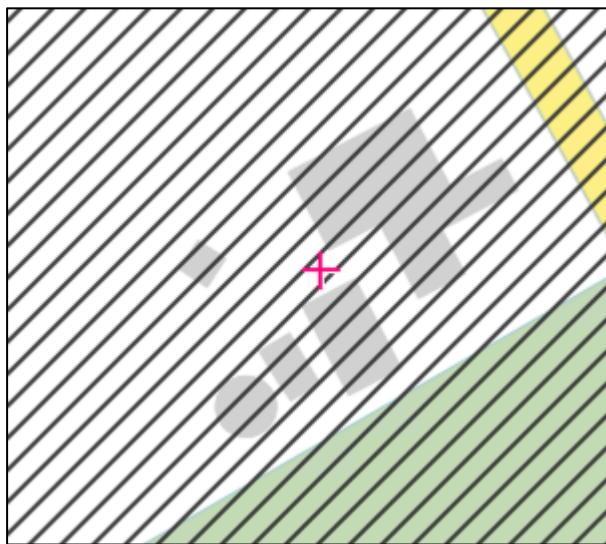
Het plangebied wordt op de gebiedskenmerkenkaart binnen de 'stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Verspreide bebouwing'.

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Toetsing initiatief 'Stedelijke Laag'

De voorliggende ontwikkeling versterkt de verspreide bebouwing die aanwezig en kenmerkend is voor het gebied. Door ontsierende opstallen te verwijderen en ingepaste woningen te bouwen blijft de verspreide bebouwing bewaard. Het inrichten van een erf voorziet hier ook in op een kleinere schaal.

De 'Laag van de beleving'

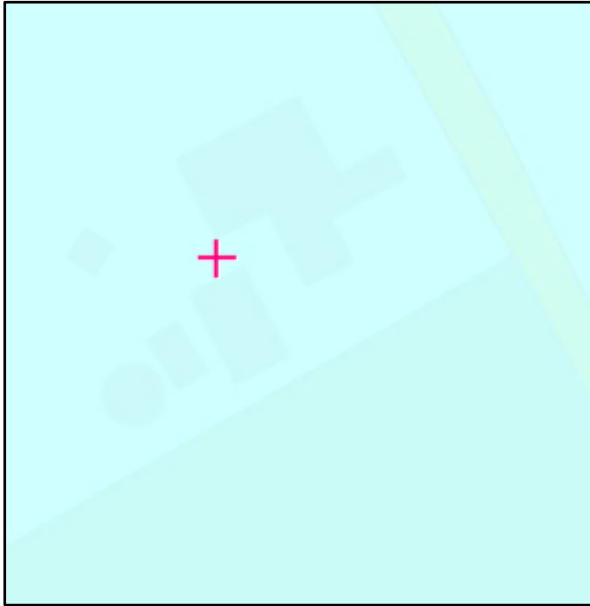


Afbeelding 4.5: Gebiedskenmerken Laag van de beleving, Donkerte (bron: omgevingsverordening Overijssel)

Het plangebied wordt op de gebiedskenmerkenkaart binnen de 'laag van beleving' aangeduid met de gebiedstypen 'Donkerte'.

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen 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.

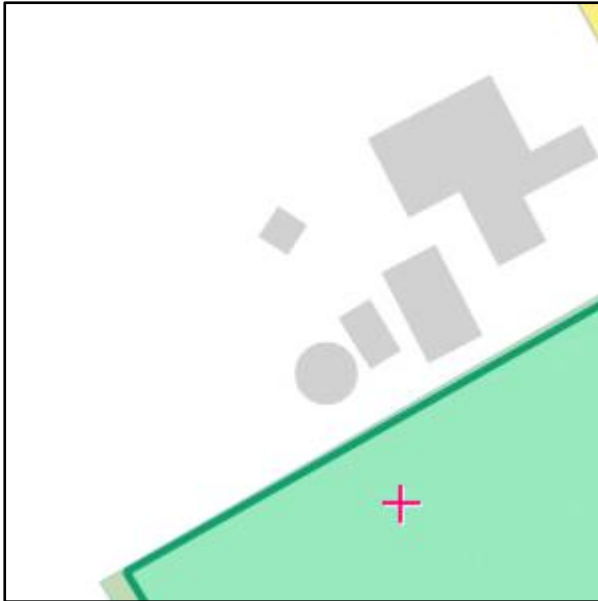
In de donkere gebieden wordt kunstlicht alleen minimaal en waar strikt noodzakelijk toegepast. Dit vraagt om een selectieve en gerichte inzet van verlichting. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is er veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht.



Afbeelding 4.6: Gebiedskenmerken Laag van de beleving, IJssellinie inundatieveld (bron: omgevingsverordening Overijssel)

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de gewenste ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gerelateerd aan de IJssellinie, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan.



Afbeelding 4.7: Gebiedskenmerken Laag van de beleving, Eendenkooi (bron: omgevingsverordening Overijssel)

Volgens de gebiedskenmerken van de Laag van de beleving valt het plangebied onder een eendenkooi. Dit zijn locaties die vroeger door kooikers zijn gebruikt om eenden te vangen voor consumptie. Op het plangebied zijn hier geen restanten of kenmerken van. De cultuurhistorische waarden van de eendenkooi worden niet belemmerd door de ontwikkeling.

Toetsing initiatief 'Laag van de beleving'

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van een compensatiewoning. Tevens wordt bestaande karakteristieke woonboerderij gesplitst in drie woningen. Hierdoor zorgt de nieuwe bebouwing niet voor versterking van het open karakter van het laagveengebied. De bebouwing sluit aan bij de kenmerkende erfstructuur en draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het erf doordat de bebouwing centraal op het erf wordt gebouwd en hiermee gekomen wordt tot een compact erf. Aanwezige cultuurhistorische waarden worden door het voornemen niet geschaad.

Het voorliggende initiatief introduceert een aantal lichtbronnen, maar neemt ook 'agressief' licht weg wat benodigd is bij een schuur. De invloed op de ervaring van donkerte in het gebied zal dan ook niet noemenswaardig zijn, en kan worden beschreven als 'neutraal'.

De cultuurhistorische waarden van de eendenkooi worden niet belemmerd door de ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Zwartewaterland

4.3.1.1 Algemeen

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.

4.3.1.2 *Ons buitengebied is klaar voor de toekomst*

Het toevoegen van niet-agrarische functies in het buitengebied biedt meer en nieuwe kansen voor behoud van het economisch rendement. Er gelden wel voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Er moet rekening worden gehouden met landschappelijke waarden en de natuur. Maar ook met de omgeving, zoals de bestaande agrarische functie. Zo wordt er voor gezorgd dat het buitengebied klaar is voor de toekomst.

De landbouw is een belangrijke drager van het landschap en is van grote cultuurhistorische betekenis. Het landschap heeft mede daardoor zijn huidige vorm gekregen. Tegelijkertijd spelen er een aantal opgaven in het buitengebied. Samen met de regiogemeenten en andere partijen die deelnemen aan de Gebiedsgerichte Aanpak Noordwest Overijssel beoordeelt de gemeente hoe hieraan een toekomstbestendige invulling kan worden gegeven. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in een eerstvolgende actualisatie van de omgevingsvisie en wordt doorvertaald in het omgevingsplan.

Het buitengebied zonder duidelijk aanwezige agrarische sector verandert fundamenteel van karakter. Behoud en beleefbaarheid van de agrarische sector is daarom uitgangspunt. Tegelijk zijn er andere ruimteclaims op het buitengebied (wonen, energie, natuur, recreatie). Daardoor kan de agrarische sector de huidige omvang mogelijk niet behouden. Behoud kan ook worden bereikt door (gedeeltelijke) transitie in de sector. Van belang is dat het agrarisch ondernemerschap niet in gevaar komt.

4.3.1.3 *Wonen*

Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn

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. Het is gebaseerd op het provinciale beleid dat ervan uit gaat dat nieuwe ontwikkelingen mogen als zij bijdragen aan het in-standhouden van en versterken van ruimtelijke kwaliteit. Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er extra kwaliteitsprestaties nodig zijn. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Nieuwe woonkavels in kernen en op bestaande erven behoren tot de mogelijkheden. Alleen voor karakteristieke woningen worden extra mogelijkheden toegestaan in gebruik en bouw.

4.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie*

Het voorliggende initiatief draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en is in lijn met het beleid uit de omgevingsvisie.

Door middel van het ruimtelijk kwaliteitsplan blijft de inrichting en het aanzicht bewaard, en wordt er geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke waarden van het gebied. Deze worden zelfs versterkt door de verwijdering van verharding, het gebruik van bloemrijk gras en diverse inheemse bomen en struiksoorten. Stedenbouwkundig blijven de woningen passen binnen het huidige beeld van agrarische bedrijfsperven en wonen.

Hoewel de bedrijvigheid in de huidige situatie beëindigd is beperken de nieuwe woningen de bedrijvigheid van de nabije agrariërs niet, zie ook hoofdstuk 7.1.

Deze ontwikkeling vindt niet plaats in de bestaande bebouwde omgeving, zoals de kern Hasselt. Door middel van de KGO wordt dit initiatief zorgvuldig ingepast in het buitengebied, en versterkt daarmee de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities uit de Omgevingsvisie.

4.3.2 Beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Naar aanleiding van het provinciale KGO beleid heeft de gemeente Zwartewaterland een eigen KGO regeling opgesteld. Hierin is een lokale en meer specifieke invulling gegeven aan het beleid. De gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt duidelijkheid over de manier waarop de KGO in de gemeente Zwartewaterland wordt toegepast. De beleidsregel heeft tot doel om een transparante en consistente beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen te garanderen. De beleidsregel is van toepassing bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet passen in het bestemmingsplan Buitengebied, onderdeel uitmakend van het tijdelijk omgevingsplan.

In de KGO wordt onderscheid gemaakt in het leveren van een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsprestatie. Wanneer er sprake is van een grootschalige ontwikkeling kan niet worden volstaan met de inpassing van de ontwikkeling zelf. Er zal dan een aanvullende kwaliteitsprestatie moeten worden geleverd. De hoogte van de te leveren prestatie moet daarbij in balans zijn met de schaal en impact van de ontwikkeling.

De beleidsregel KGO is van toepassing bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet passen in het tijdelijk omgevingsplan, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied'. In dit geval is er sprake van de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om te voldoen aan de basisinspanning van de KGO.

De beleidsregel is uitgewerkt in een rekenmodel waarbinnen eenduidige criteria zijn benoemd aan de hand waarvan de vereiste investering in kwaliteit kan worden bepaald. De methodiek is geïnspireerd op het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie. Het kwaliteitsgericht denken, waarbij enkel de impact en schaal van de ontwikkeling bepalend is voor de hoogte van de ruimtelijke investering, is uitgewerkt naar een concreet toepasbaar rekenmodel.

In de berekeningsmethodiek wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de gewenste situatie. Aan de hand van een aantal parameters wordt bepaald wat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling is. Hierbij is onderscheid gemaakt in wijzigingen in bebouwingsoppervlakte en wijzigingen in functie en grootte van het erf. De impact wordt uitgedrukt in een percentage, dat kan variëren van 0% tot 100%. Wanneer het percentage hoger is dan 20% is er sprake van een grootschalige ontwikkeling en moet er een aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd worden.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het rekenmodel voor het erf aan de Boerderijweg 2 in Hasselt ingevuld.

4.3.2.2 Toetsing initiatief aan de KGO

Bij het invullen van het rekenmodel voor de voormalige agrarische locatie aan de Boerderijweg 2 is er onderscheid gemaakt tussen de karakteristieke woonboerderij met schuur en de agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing is geclassificeerd als karakteristiek, en wordt derhalve ook getypeerd als gebiedspassend. De overige agrarische bedrijfsgebouwen is getypeerd als gebiedsneutraal. De bestaande grootte van het erf komt niet helemaal overeen met het bestemde agrarische bouwvlak. Het bestemde agrarische bouwvlak is groter dan het huidige agrarische bedrijfsterrein. De huidige agrarische functie is gebiedsgebonden, daarom wordt conform de beleidsregel een milieucategorie gehanteerd van nul.

In de plansituatie blijft de karakteristieke bebouwing staan met een oppervlakte van een circa 390 m². De bebouwing is beoordeeld als karakteristiek en daarmee waardevol en is daarom gebiedspassend beoordeeld. Samen met de gebiedsneutrale woning met bijgebouw ontstaat een woonerf waarin de bebouwing met elkaar in juiste proporties staan. Hierdoor ontstaat een passender erfensemble. Ook op dit erf zijn de nieuwe woningen als gebiedsneutraal beoordeeld.

Omdat de functie van agrarisch wordt veranderd in wonen, wordt de nieuwe functie als gebiedsneutraal beoordeeld. De oppervlakte van de drie gezamenlijke woonerven is ongeveer 6.770

m² kleiner dan het huidige bestemde agrarische bouwvlak. Deze 6.770 m² krijgt de gebiedspassende bestemming agrarisch onbebouwd gebied.

De ontwikkeling in het projectgebied heeft een kleine maatschappelijke meerwaarde. Enerzijds doordat de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en hiermee eveneens een fors dakoppervlak met asbest wordt gesaneerd. Anderzijds omdat de karakteristieke bebouwing op het erf in stand wordt gehouden en de karakteristiek erfopzet wordt teruggebracht. Daarnaast wordt ook een typerende hooiberg voor deze erven teruggebouwd op de locatie en in gebruik genomen als bijgebouw. Daarmee is er sprake van een forse investering in de cultuurhistorische waarden van het erf.

Bepaling van de ruimtelijke impact

De ontwikkeling op het erf Boerderijweg 2 heeft een impact van 19,75%. Dat betekent dat de ontwikkeling wel een ruimtelijke impact heeft, maar dat die impact beperkt is en met een KGO-basisinspanning ruimtelijk acceptabel gemaakt kan worden. De basisinspanning wil zeggen dat de kwalitatieve maatregelen bepekt mogen blijven tot het eigen erf. Op die manier is sprake van een ontwikkeling die ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Hier heeft het Oversticht een advies voor opgesteld op basis van welke voorwaarden er kan worden voldaan aan de landschappelijk inpassing. Deze adviezen zijn overgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Een weergave van de ingevulde rekenmodellen KGO is hieronder weergegeven.

Gebouwen	Bestaande situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	391	391
Gebiedsneutraal in m2	977	250
Gebiedsvreemd in m2		0
Totaal m2	1368	641
Totaal m2 na multiplier	1251	523,7
Impact van gebouwen in %	21,3	10,4
Impact van gebouwen in plan in %		-10,9
Functie		
Grootte erf in m2	10271	3500
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsgebonden	Gebiedsneutraal
Milieucategorie	cat. 0	cat. 0
Maatschappelijke meerwaarde	Geen meerwaarde	Kleine meerwaarde
Buitenopslag in m2	0	0
Bestemming omliggende gronden		Agrarisch
Gevoelige zichtlocatie		Nee
Nieuwe (bedrijfs)woningen		Ja, 2 burgerwoningen
Impact van functie in %	20,5	51,2
Impact van functie in plan in %		30,7
Impact op de omgeving in %		19,75
	Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing	
Taxatiewaarde huidige situatie in €		0
Taxatiewaarde gewenste situatie in €		0
Fictieve winst		0
Aanvullende kwaliteitsprestatie in €		0

Afbeelding 4.4: Ingevuld KGO-rekenmodel Boerderijweg 2, Hasselt (bron: BJZ.nu)

4.3.3 Samen zijn we Zwartewaterland: Wonen in onze gemeente (Bouwsteen Wonen)

In Zwartewaterland is het goed wonen: groen, ruim, sociaal en leefbaar. Helaas is het gemiddeld genomen in Zwartewaterland de laatste jaren steeds moeilijker om een woning te vinden. De Bouwsteen Wonen richt zich op het woonbeleid zodat er in Zwartewaterland gewoond kan worden in een veilige gezonde omgeving. De gemeente heeft de ambitie om de komende jaren in te zetten op het toevoegen van ca. 750 woningen tot 2030.

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 wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing.

Zwartewaterland heeft een zeer omvangrijk buitengebied. Ook in het buitengebied staan diverse, vaak vrijstaande, woningen al dan niet op een knooperf. In het buitengebied worden woningen toegevoegd die passen in het landschap. Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is goede kwaliteit van de openbare ruimte en een zorgvuldige inpassing in groen en landschap in lijn met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en het Groenbeleidsplan.

4.3.3.1 Toetsing van het plan aan de Bouwsteen Wonen

Met het voornemen wordt een bestaande karakteristieke woonboerderij gesplitst in drie woningen. Tevens wordt er op basis van de gemeentelijke KGO-regeling een compensatiewoning gerealiseerd ter compensatie voor het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het voornemen leidt tot een toename van woningen in het buitengebied. Het plan richt zich op het revitaliseren van het perceel door verouderde bebouwing te vervangen door nieuwbouw. Daarnaast is het woonperceel landschappelijk ingepast. Het plan is dan ook ruimtelijk gezien passend in de omgeving in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de bouwsteen wonen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

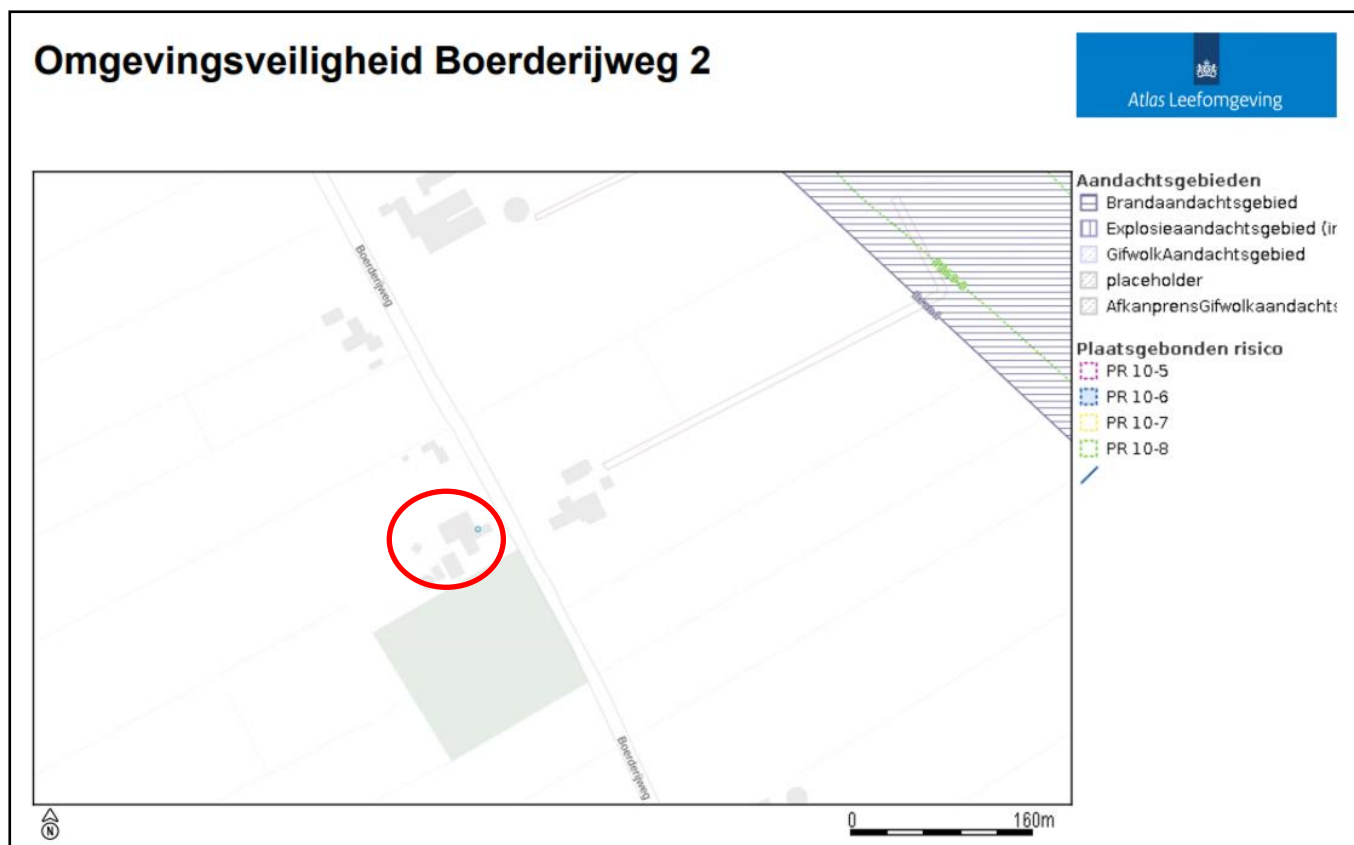
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Er is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid. Zoals te zien is in afbeelding 6.1 bevinden er zich geen risicobronnen binnen het plangebied. Ten oosten van het plangebied loopt er een buisleiding van de Nederlandse Gasunie. Deze buisleiding brengt een plaatsgebonden risico van $PR 10^{-8}$ met zich mee, evenals een aandachtsgebied voor brand. Er zit ruim 450 meter tussen het plangebied en het aandachtsgebied.



Afbeelding 5.1: Uitsnede omgevingsveiligheid, plangebied in rood (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.3 Conclusie

Er bevinden zich geen risicobronnen op het plangebied. Het voornemen introduceert ook geen nieuwe risicobron in het gebied.

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

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

6.1 Geldend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

6.1.3 Provinciaal beleid

Binnen de omgevingsverordening van de provincie Overijssel zijn geen specifieke aanwijzingen op het plangebied met betrekking tot water. Er geldt enkel een werkingsgebied peilbesluiten, maar deze is niet van toepassing op het voornemen.

6.1.4 Beleid Waterschap

In de waterschapsverordening van Drents Overijsselse Delta zijn 2 gebiedsaanwijzingen opgenomen op de planlocatie: 'Grondwaterlichaam werkingsgebied' en 'Waterkwaliteit werkingsgebied'.

Grondwaterlichaam werkingsgebied

Er geldt voor dit gebied een meldplicht voor het graven van een oppervlaktewaterlichaam als de vaste bodem tussen minimaal 40 cm en maximaal 80 cm -mv komt te liggen. Er is een (klein) oppervlaktewaterlichaam beoogd in het landschappelijk inpassingsplan. Er dient, minimaal 2 weken voor het graven, te worden gemeld dat deze activiteit plaatsvindt bij het waterschap.

Mocht de beoogde hoogte van de vaste bodem onder het oppervlaktewaterlichaam dieper dan 80 cm -mv liggen, dan is er een vergunningsplicht voor de activiteit.

Waterkwaliteit werkingsgebied

Onder deze gebiedsaanwijzing moet er rekening worden gehouden dat er geen verontreinigde stoffen in het water of de bodem worden verspreid door loosactiviteiten. Zoals aangetoond in paragraaf 7.2 kan er niet worden uitgesloten dat er verontreinigingen in de bodem zitten. Een vervolgonderzoek moet aantonen dat eventuele werkzaamheden het water niet verontreinigen.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

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

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Voor het voorliggende plan is raad gepleegd via het water advies. Deze is meegenomen bij deze motivering als bijlage. Hieruit is gebleken dat er sprake is van de korte procedure. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

Voorkeursbeleid hemelwater

Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater kan direct in de bodem infiltreren; de grote hoeveelheid verharding die wordt verwijderd, en het kruidenrijke gras wat wordt geplant bevordert de infiltratie van hemelwater.

Compensatie bij verharding

Er is geen sprake van netto verharding bij dit plan. De infiltratie en waterberging zal verbeterd worden door de ingrepen.

Herinrichting

In de huidige situatie wordt hemelwater op de grote hoeveelheid verharding afgevoerd naar het riool.

In de nieuwe situatie komt er een significant groter oppervlakte voor hemelwater om te infiltreren. Dit is dan ook expliciet de bedoeling in de nieuwe situatie.

Het watersysteem zal niet significant veranderen als gevolg van deze ontwikkeling. Door de toegenomen infiltratie zal het grondwaterpeil ietwat verhogen, wat gunstig is voor het kraggenlandschap.

Het gebruik van uitlogende materialen

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Er wordt geen water geloosd in het nabije oppervlaktewater. Er is derhalve ook geen vergunnings- of meldingsplicht voor deze ontwikkeling.

Oppervlaktewaterlichamen (watergangen)



Als er een activiteit plaatsvindt binnen het beperkingsgebied van nabije watergangen moet er, afhankelijk van de type activiteit, een melding worden gemaakt bij het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Overstromingsrisico

Het plan ligt binnen een overstromingsrisicogebied.

6.4 Conclusie

Vanuit het beleid van de waterschappen gelden er een mogelijke meldplicht en vergunningsplicht. Ook moet een vervolgonderzoek aan de bodem aantonen dat er geen verontreiniging van het water plaatsvindt bij werkzaamheden.

Mits de benoemde maatregelen uit 6.3 worden gevolgd worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op 4 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

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

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

7.1.2 Situatie plangebied

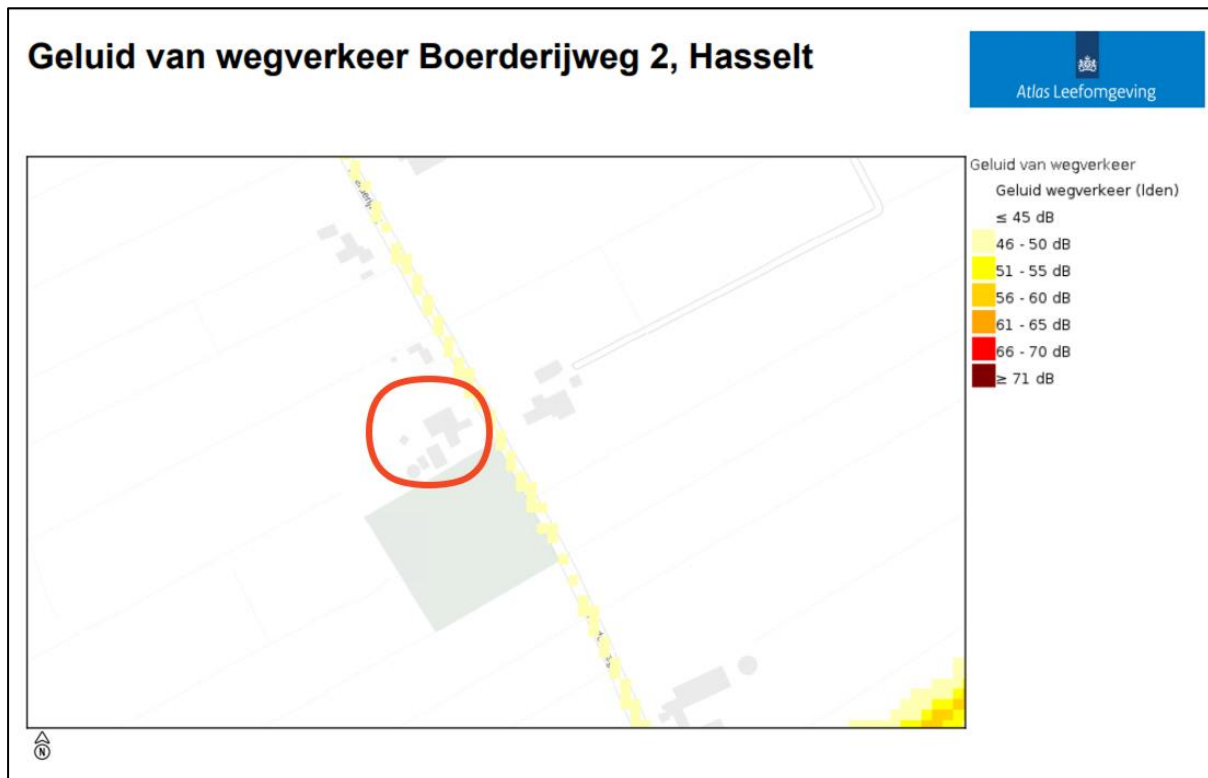
Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden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

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidsaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

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

In voorliggend project worden er (nieuwe) geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen een geluidsaandachtgebied van een ontsluitingsweg; deze is echter hoofdzakelijk in gebruik als route voor bestemmingsverkeer, en is geen drukbezochte route voor doorgaand verkeer. Afbeelding 7.1 geeft het geluid van wegverkeer weer:



Afbeelding 7.1: wegverkeerslawaai Boerderijweg 2, Hasselt (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Het geluidsniveau op het plangebied komt niet boven de 45 dB uit, behalve op de ontsluitingsweg; hier is het geluidsniveau circa 46-55 dB. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van een (gezoneerd) industrieterrein.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonerende daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de

overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied vanwege de wisselwerking van wonen en agrarische bedrijvigheid. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Interne werking

Bij een toetsing aan de interne werking is de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Boerderijweg 3.

Het betreft een melkveehouderij. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. De gevels van de beoogde woningen zijn ca. 75 meter verwijderd van de koeienstal. Er is derhalve geen sprake van een belemmerende situatie voor de woning. Ook wordt de melkveehouderij niet in zijn bedrijvigheden beperkt.

7.1.3 Conclusie

De nieuw beoogde woning ligt niet binnen de richtafstand van omliggende bedrijfsactiviteiten, en ondervindt er dus geen hinder aan.

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is

toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. heeft in september 2025 een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 uitgevoerd op de projectlocatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering.

Het onderzoek heeft, op basis van zintuigelijke waarnemingen, puin-, basteen- en plasticresten waargenomen. Er zijn géén asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van de resultaten is een vervolgonderzoek noodzakelijk voordat er in de grond geroerd mag worden. Dit verdiepende bodemonderzoek is in de periode september/ november 2025 uitgevoerd conform NTA-5755.

Het vervolgonderzoek heeft betrekking op een boringslocatie waar een matig verhoogd gehalte minerale olie is gemeten, en dus een matige verontreiniging mogelijk is. Onderzoek heeft uitgewezen dat er circa minimaal 15 m³ aan grond matig verontreinigd is met minerale oliën en/of vluchtige aromaten.

Mochten er ter plaatse van de verontreiniging grondwerkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd om de matig verontreinigde grond afzonderlijk af te graven en af te voeren.

7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits er rekening wordt gehouden met het bovenstaande advies.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooraf in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

De beoogde geurgevoelige gebouwen bevinden zich niet binnen de richtafstand voor geur van nabije bedrijven.

De dichtstbijzijnde veehouderij is de melkveehouderij aan de Boerderijweg 3. Voor dergelijke bedrijven gelden standaard richtafstanden op geurgevoelige gebouwen: 50 meter. Het bouwvlak van de boerderij is 50 meter van het bouwvlak van het plangebied verwijderd. De afstand tussen de veehouderij en de beoogde woningen bedraagt circa 75 meter. De afstand tussen de veehouderij en de beoogde compensatiewoning is circa 130 meter.

Gezien de afstand tussen de schuren van de veehouderij en de geurgevoelige woningen in het projectgebied meer dan 50 meter bedraagt, wordt geconcludeerd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de betreffende veehouderij als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet (verder) in de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan

hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 4 kilometer van het projectgebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor wat kan worden uitgebreid tot 250 meter. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk naar trillingshinder voor het voorliggende initiatief.

7.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen functie gerealiseerd die risico's voor de gezondheid van omwonenden met zich mee brengt. De ontwikkeling vindt ook niet plaats in de nabijheid van functies die risico's voor de gezondheid met zich mee brengen. Daarnaast wordt de agrarische functie wegbestemd op het plangebied. Verder is er geen sprake van negatieve effecten op het gebied van geluid, geur en trillingen. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

7.7.2 Situatie plangebied

Er wordt een grote hoeveelheid verharding verwijderd, wat voor een hogere mate aan infiltratie zorgt. Daarbij is het gebruik van kruidenrijk gras en lokale begroeiing gunstig voor de biodiversiteit en brengt het verkoeling waar voorheen sprake was van warmtevasthoudende materialen, zoals asfalt. Dit is allemaal onderdeel van een klimaatbestendige omgeving, en helpt extreme warmte of regenval te compenseren.

7.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

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

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

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhegen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de uiterwaarden van het Zwarte Water. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 3 van deze motivering.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat in beide fases van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 850 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

De specifieke zorgplicht voor velling- en herbeplantingsactiviteiten houdt in dat activiteiten met nadelige gevolgen voor de oogmerken van de regels (art. 11.112 Bal) moeten worden voorkomen, beperkt, ongedaan gemaakt of achterwege gelaten. De oogmerken richten zich op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden.

In grote lijnen beschermt de Omgevingswet bossen van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, voor zover deze buiten de bebouwde kom ('houtopstanden') liggen. Houtopstanden op erven of in tuinen vallen niet onder deze bescherming. Het is verboden om houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij het bevoegd gezag.

In het plangebied worden geen beschermde houtopstanden gekapt; de aanwezige begroeiingen bevinden zich op een erf. Daarom is de specifieke zorgplicht voor velling- en herbeplantingsactiviteiten niet van toepassing.

Het plangebied ligt weliswaar buiten de bebouwde kom, maar er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het plan. De specifieke zorgplicht geldt dus niet.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

8.2.2 Situatie plangebied

In september 2025 is door bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de planlocatie. Deze quickscan is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

Uit deze quickscan is gebleken dat er door het voornemen eventueel beschermde diersoorten kunnen worden aangetast. Het gaat hierbij om vleermuizen, broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten, en broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Het onderzoek raadt het volgende aan:

Vleermuizen

Er moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar de functie van de aanwezige gebouwen voor vleermuizen in de periode 15 mei – 15 juli en 15 augustus – 30 september.

Broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten

Ingrepen voor de sloop van de schuur moeten buiten het broedseizoen van deze vogels plaatsvinden.

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Door de sloop van een van de gebouwen gaan 9 nestplaatsen verloren van de boerenzwaluw. Hiervoor is een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist.

Verder dient er aanvullend onderzoek naar de mogelijke verblijfplaatsen voor de huismus gedaan te worden.

8.3 Conclusie

Het voorliggende initiatief veroorzaakt geen excessieve stikstofdepositie op een nabijgelegen natura 2000 gebied.

Er zijn een aantal aanvullende onderzoeken benodigd naar fauna soorten die zich in het gebied kunnen bevinden, evenals een flora-en fauna activiteiten vergunning. Deze voorwaarden voor verdere activiteiten worden in de regels geborgd.

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

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

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

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

Op het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Er hoeft geen archeologisch (voor)onderzoek gedaan te worden.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Overijssel bevinden zich in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden die kunnen worden aangetast als gevolg van het voornemen.

9.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

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

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

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

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

Functie/activiteit	Parkeernorm per woning/ per 100 m2 bvo	Aantal woningen/ bvo	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,6	2	3,2
Koop, huis, vrijstaand	2,1	2	4,2
Totaal			7,4

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is voorzien in exact 8 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de te hanteren uitgangspunten bedraagt de verwachte verkeersgeneratie:

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: 7,8 per woning
- Koop, huis, vrijstaand: 8,2 per woning.

De totale verkeersgeneratie per etmaal bedraagt dan ook $(2 \times 7,8) + (2 \times 8,2) = 32$ verkeersbewegingen. De bestaande wegenstructuur is van ruimvoldende omvang om de verkeersstromen veilig te kunnen verwerken. Ook wordt opgemerkt dat de verandering in de verkeerssituatie in de praktijk niet onevenredig groot zal zijn, sinds er huidig ook al veel woonverkeer en werkverkeer naar en van de locatie komt; dit heeft te maken met de agrarische functie en de bedrijfswoning die reeds aanwezig is. In de praktijk zal het effect op de verkeerssituatie daarom nagenoeg verwaarloosbaar zijn.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

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

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

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

11.2 Situatie plangebied

Met het voornemen is sprake van de beëindiging van bepaalde agrarische activiteiten. Na beëindiging van deze activiteiten vindt er binnen het plangebied uitsluitend wonen plaats. De genoemde ontwikkeling valt niet onder een van de categorieën uit bijlage V van het bestemmingsbesluit. Zoals aangetoond in de paragraaf over de ladder van duurzame verstedelijking is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals beschreven in rij J11 van bijlage V OB. Er is dus geen mer-beoordelingsplicht of mer-plicht.

11.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

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

Voor het voorliggende initiatief is een participatietraject doorlopen, deze is als bijlage meegenomen voor de motivering. Er zijn geen bezwaren op dit plan waargenomen door belanghebbenden. De buurt is dan ook voldoende geïnformeerd.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

12.2.3 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend op dit plan.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 Inleiding

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

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

13.2.2 Preamble

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

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de beëindiging van een melkveehouderij aan de Boerderijweg 2 in Hasselt. Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Zwartewaterland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Zwartewaterland. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22f' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22f' gelezen worden.

13.2.3 Toepassingsbereik

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

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie [TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f, Boerderijweg 2, Hasselt, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1896.BP0098-VS01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 3 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

13.3 Verantwoording van de regels

In deze paragraaf wordt aangegeven welke functie zijn toegedeeld aan de locaties binnen het plangebied. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels per functie is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan "Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland".

Agrarisch

De gronden rondom het toekomstige woonerf zijn voorzien van de functie 'Agrarisch'. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast kan het ook gebruikt worden als tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ondergeschikt aan de onderliggende bestemming, het weiden van vee en landschappelijke inpassing.

Wonen

De toekomstige woonpercelen hebben de functie wonen. Woningen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' zijn twee woningen in het bouwvlak toegestaan.

Tuin

De overige gronden aan de straatzijde zijn voorzien van de functie tuin.



Bijlagen bij de ruimtelijke motivering



Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan



Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 3: Stikstofberekening



Bijlage 4: Quicksan ecologie



Bijlage 5 Watertoetsresultaat



Bijlage 6 Participatie

