

Bestemmingsplan Glinthuisweg 17 en 17a Genne

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN GLINTHUISWEG 17 EN 17A GENNE

Plan: Bestemmingsplan Glinthuisweg 17 en 17a Genne
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1896.BP0070-VS01



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	34
5.2	BODEMKWALITEIT	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.9	DUURZAAMHEID	46
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	49
6.1	VIGEREND BELEID	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	57
9.1	VOOROVERLEG	57
9.2	INSpraak	57
9.3	ZIENSWIJZEN	57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	59	
BIJLAGE 1	ADVIES KWALITATIEVE INSPANNING	59
BIJLAGE 2	AANPASSING ADVIES GLINTHUISWEG 17	60

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	61
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	63
BIJLAGE 6	VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	64
BIJLAGE 7	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	65
BIJLAGE 8	NOTA INSPRAAK GLINTHUISWEG 17-17A.....	66
BIJLAGE 9	ZIENSWIJZEN.....	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Glinthuisweg 17 en het agrarisch bedrijfsperceel aan de Glinthuisweg 17a. Beide percelen liggen in het buurtschap Genne.

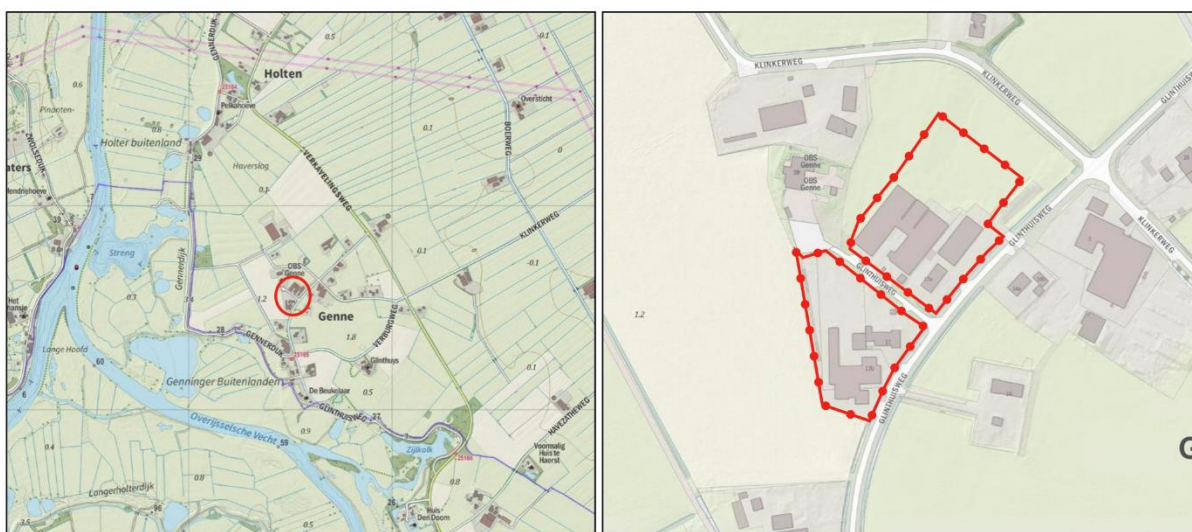
Het voornemen is om ter plaatse van beide (agrarische) bedrijfspercelen de overbodige bedrijfsbebouwing te slopen, overtollige verharding te saneren en de bedrijfswoningen te herbestemmen naar reguliere woningen. Daarnaast is het de wens zowel aan de Glinthuisweg 17 als aan de Glinthuisweg 17a twee vrijstaande woningen te realiseren. In totaal worden er binnen het plangebied dus vier woningen toegevoegd.

De gemeente Zwartewaterland is in principe bereid om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling, onder voorwaarde dat voldoende aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van het geheel.

Omdat de hiervoor geschetste ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Glinthuisweg 17 en 17a te Genne. Kadastraal is het plangebied bekend als Hasselt, sectie F, nummers 324, 325, 481, 482 en 554. De ligging van het plangebied in het buurtschap Genne (rode cirkel) en de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (rode kaders) is weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Glinthuisweg 17 en 17a Genne” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0070-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland”. Hierna wordt op dit bestemmingsplan en de geldende bestemmingen ingegaan.

1.4.1 Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland

Het “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland” is op 10 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch’. Daarnaast zijn binnen de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch’ grotendeels een bouwvlak aanwezig. Tot slot zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland”. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven tot en met milieucategorie 2 als bedoeld in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, met uitzondering van zelfstandige kantoren. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Bestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering.

De bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, zoals schuilstallen en veldschuren. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere door voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor;

- het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter zal kunnen worden verstoord, tenzij de oppervlakte van de verstoring kleiner is dan 100 m².

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels. Het gebruik van de bestaande woningen als reguliere woningen is niet toegestaan. Daarnaast voorzien de huidige bouw- en gebruiksregels niet in de mogelijkheid om binnen het plangebied vier extra woningen te realiseren.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Zwartewaterland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit twee locaties, te weten het bedrijfsperceel Glinthuisweg 17 en het agrarisch bedrijfsperceel Glinthuisweg 17a. Beide locaties liggen in het buurtschap Genne. Het buurtschap is gelegen aan de Overijsselse Vecht, tussen de kernen Zwolle en Hasselt.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Glinthuisweg. Aan de westzijde is voormalige basisschool OBS Genne aanwezig, met daarachter een bedrijfsperceel. Verder wordt het plangebied hoofdzakelijk omgeven door agrarische cultuurgronden.

Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen, met bijbehorende bebouwing, tuinen, erfverharding en (agrarische) bedrijfsgebouwen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied met een luchtfoto weergegeven. Met het rode contour is indicatief het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

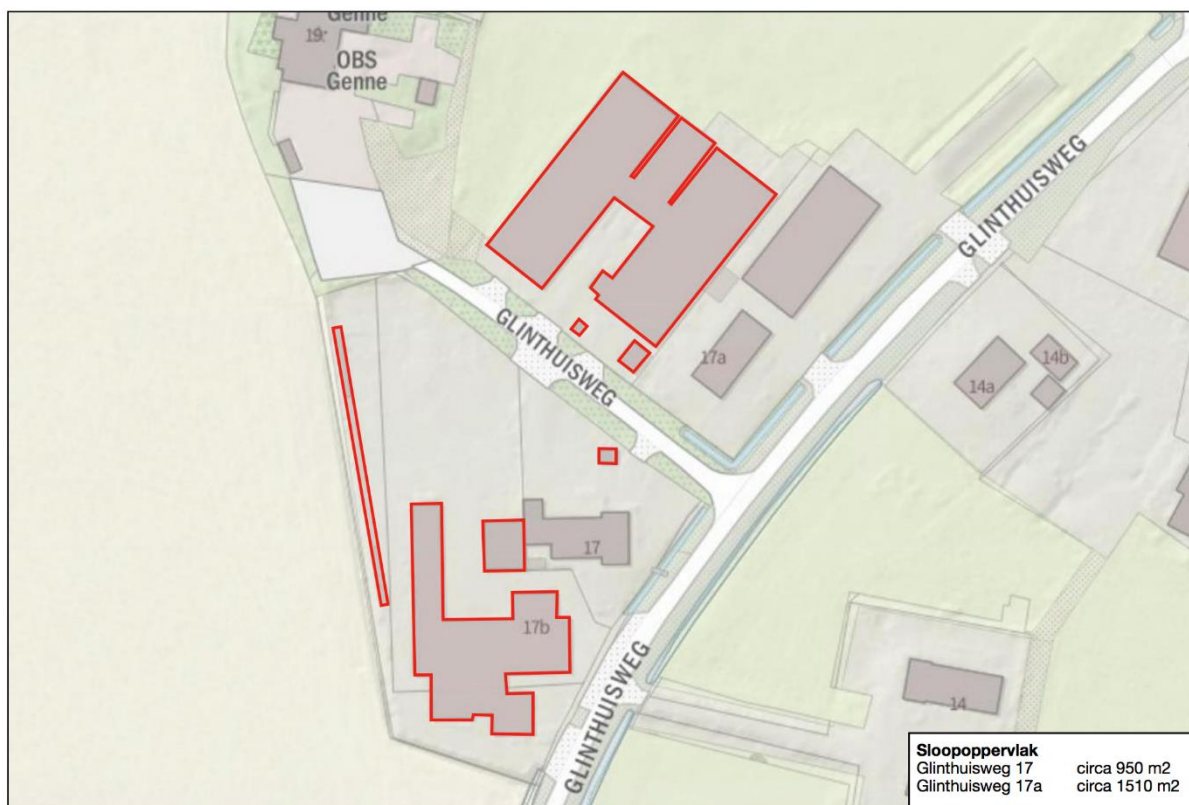
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Het voornemen is om ter plaatse van beide (agrarische) bedrijfspercelen de overbodige bedrijfsbebouwing te slopen, overtollige verharding te saneren en de aanwezige bedrijfswoningen te herbestemmen naar reguliere woningen. Daarnaast is het de wens om zowel aan de Glinthuisweg 17 als aan de Glinthuisweg 17a twee vrijstaande woningen te realiseren. In totaal worden hiermee vier woningen toegevoegd.

3.1.2 Sloop

In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing in het kader van voorgenomen ontwikkeling gesloopt zal worden. Naast het slopen van de in afbeelding 3.1 aangegeven bebouwing wordt alle overtollige erfverharding gesaneerd. Het vorenstaande zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. De voormalige agrarische schuur achter de (bedrijfs)woning Glinthuisweg 17a blijft behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, opslag en werkruimte.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: PDOK)

3.1.3 Beoogde situatie en erfinrichting

3.1.3.1 Algemeen

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is de gemeente Zwartewaterland in principe bereid om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling, onder voorwaarde dat voldoende aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

Door Het Oversticht is geadviseerd welke kwalitatieve inspanningen mogelijk zijn om de nieuwe woonerven op een passende wijze in de omgeving in te passen. Voor beide percelen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het volledige advies van Het Oversticht is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Nadien is het advies aangepast in verband met de wens voor het realiseren van bijgebouwen bij de twee compensatiewoningen aan de Glinthuisweg 17 (zie bijlage 2). In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn de erfinrichtingsplannen weergegeven. Hierna volgt per locatie een toelichting hierop.

3.1.3.2 Glinthuisweg 17

In afbeelding 3.2 is het oorspronkelijke erfinrichtingsplan opgenomen van de beoogde situatie aan de Glinthuisweg 17. In afbeelding 3.3 is het gewijzigde erfinrichtingsplan opgenomen. Deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2 Oorspronkelijk erfinrichting Glinthuisweg 17 (Bron: Het Oversticht)



Afbeelding 3.3 Gewijzigde erfinrichting Glinthuisweg 17 (Bron: Het Oversticht)

In het voorgestelde plan is zichtbaar dat het ensemble met name aan de noordzijde minder compact is dan in de schets op hoofdlijnen is gesteld. De percelen hebben een andere verdeling dan in het advies. Het voorstel als geheel bestaat uit meerdere typen volumes en de volumes hebben een eigentijdse uitstraling, zoals gesteld in het advies.

Opzet zuidelijke kavel

De koper vraagt voor de zuidelijke kavel een bijgebouw aan. Omdat deze kavel in het voorstel meer om de boerderij getrokken is en het bijgebouw achter de boerderij wordt gepositioneerd, blijft het cluster aan deze zijde compact. Het wordt zelfs meer compact. De woning komt tussen de eik en de boerderij. Het bijgebouw in het verlengde van de boerderij op het achtererf.

De woning en het bijgebouw zijn op zichzelf neutraal van karakter en daarmee passend in het ensemble, maar zouden bijvoorbeeld kunnen variëren in dakvorm en/of nuances in de materialisering en/of kleurstelling zoals in het advies is gesteld.

Het Oversticht adviseert aanvullend niet te veel hagen aan te planten zodat het erf 'uiteen' gaat vallen in de verschillende erfdelen. De zuidelijke haag langs de erftoegang is ruimtelijk niet noodzakelijk. De aanplant van enkele fruitbomen in het erfdeel aan de zuidzijde en een fruitboom op het erf van de boerderij zorgt ervoor dat de erfdelen in groenopzet meer een geheel gaan vormen (zie voorstel aanplant).

Opzet noordelijke kavel

De clustering aan de noordzijde is minder sterk. Dit komt door de positie van de losse woning, meer aan de weg en de draaiing hiervan. In het advies van 2018 is voor de Glinthuisweg 17a aan de overzijde ook nadrukkelijk niet voor een lintbebouwing gekozen. Zo blijven er twee erven, verschillende van karakter.

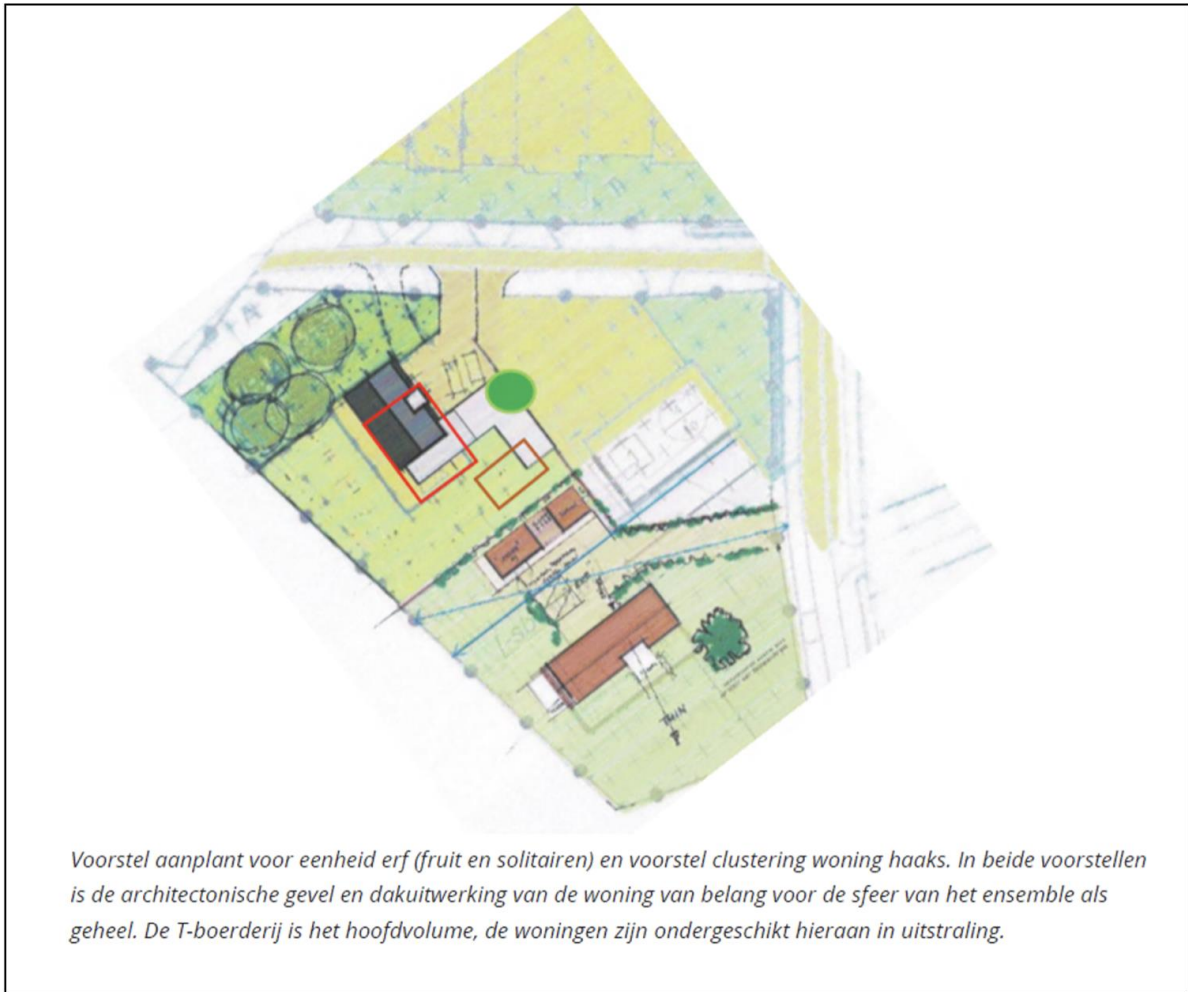
In deze opzet is het noordelijke erfdeel niet passend bij de ruimtelijke randvoorwaarden uit het advies. De woning met bijgebouw (in deze opzet een aanbouw) maakt op deze wijze te weinig onderdeel uit van het erfensemble.

De voorgestelde platte aanbouw versterkt de clustering niet en doet eerder afbreuk aan het landelijke karakter. Platte daken komen vrijwel niet veel voor in het buitengebied. De welstandsnota geeft als uitgangspunt voor bebouwing op erven een dakvorm aan. De platte aanbouw zal vanuit welstand naar verwachting negatief worden beoordeeld. Een tussenlid is wel mogelijk wanneer dit ondergeschikt is aan de volumes. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het voornemen getoetst aan de welstandseisen.

Het Oversticht heeft een voorstel gedaan in onderstaande schetsen om de compactheid van het erf te versterken (bijgebouw en woning zijn niet exact op schaal).



Afbeelding 3.4 Voorstel 1 aanpassing erfinrichting Glinthuisweg 17 (Bron: Het Oversticht)



Afbeelding 3.5 Voorstel 2 aanpassing erfinrichting Glinthuisweg 17 (Bron: Het Oversticht)

De huidige in- en uitritten blijven behouden. Waarbij de bestaande boerderij nog een extra eigen in- en uitrit krijgt langs de haag, gekoppeld aan de bestaande zuidoostelijke toegang.

3.1.3.3 Glinthuisweg 17a

In afbeelding 3.6 is het erfinrichtingsplan opgenomen van de beoogde situatie aan de Glinthuisweg 17a. Deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.6 Erfinrichting Glinthuisweg 17a (Bron: Het Oversticht)

Beoogd wordt om ten noordwesten van de bestaande woningen twee schuurwoningen te realiseren. De voorste woning komt in lijn met de bestaande woning. De tweede woning wordt gerealiseerd op het achterterrein. Voor beide toe te voegen woonerven wordt een eigen in- en uitrit gerealiseerd op de Glinthuisweg.

Op het erf Glinthuisweg 17a wordt naast de grote hoeveelheid agrarische gebouwen ook een kleinschalig schuurtje gesloopt. Het is gewenst om hier een nieuw kleinschalig schuurtje voor te realiseren voor het stallen van fietsen. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.2 blijft de voormalige agrarische schuur achter de (bedrijfs)woning Glinthuisweg 17a behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, opslag en werkruimte.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Zwartewaterland (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.2.2 Beoordeling

Het parkeren ten behoeve van de bestaande en nieuwe woningen zal geheel plaatsvinden op eigen terrein. Gelet op de omvang van de verschillende woonpercelen is hier ruim voldoende ruimte voor 2 tot 3 parkeerplaatsen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van vier vrijstaande woningen. De nieuwe woningen leiden tot een extra verkeersgeneratie van gemiddeld ($4 \cdot 8,2 =$) 32,8 verkeerbewegingen per weekdag etmaal. Ter plaatse van het plangebied worden (planologisch gezien) een bedrijfsperceel en een agrarisch bedrijfsperceel opgeheven. Hiermee komen de daarbij behorende verkeersbewegingen (waaronder zwaar verkeer en landbouwverkeer) te vervallen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen dan ook niet of nauwelijks toenemen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke 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 zetten we in 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 verschil 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 toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van het toevoegen van vier woningen.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - Generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

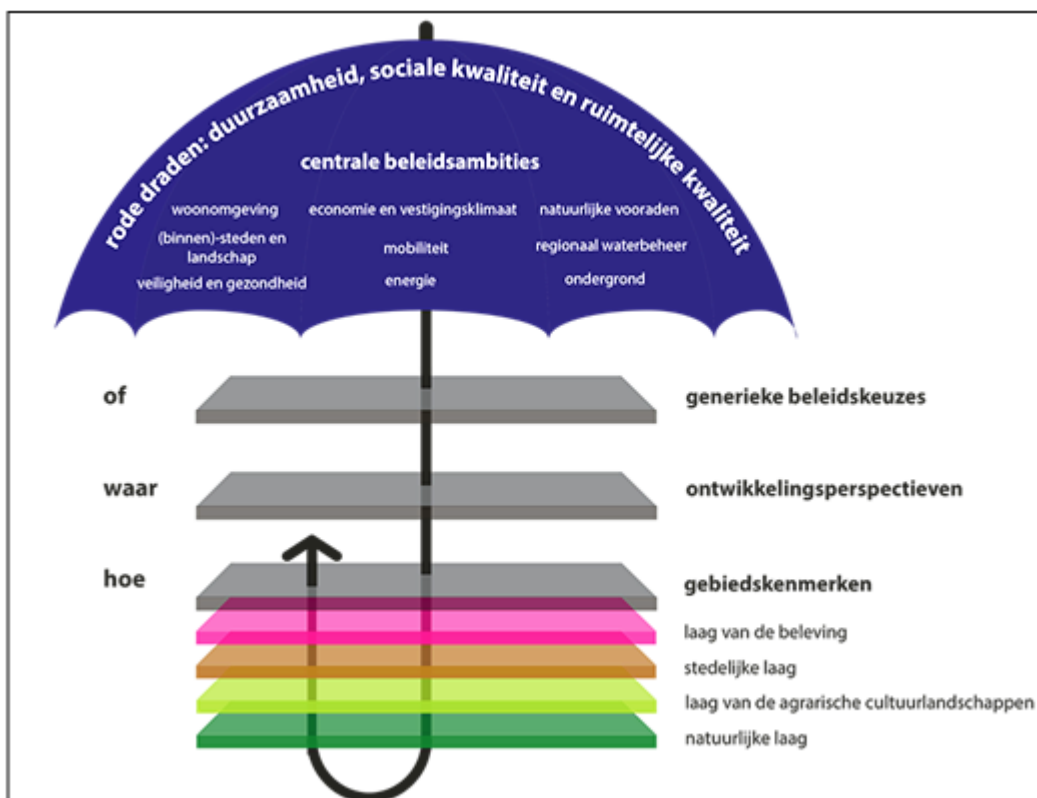
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 *Hoe - Gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast ligt het plangebied in een gebied dat op basis van de Omgevingverordening is aangemerkt als overstroombaar gebied. Daarom wordt ook getoetst aan artikel 2.14.4.

Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt in totaal circa 2.460 m² aan voormalige (agraris) bedrijfsbebouwing gesloopt. De twee bestaande bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonfunctie en ter compensatie van de sloopopgave worden vier woningen gerealiseerd.

Per saldo is er sprake van een afname van het bebouwde oppervlak. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Principe van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5):

- 1. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten conform de geldende gebiedskenmerken;*
- 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;*
- 5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 lid 1):

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

In paragraaf 3.1 is reeds ingegaan op de erfinrichting. In paragraaf 4.3 wordt getoetst aan de KGO-beleid van de gemeente Zwartewaterland. Hier is aangetoond dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan met de geboden ontwikkelingsruimte. Er wordt voldaan aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

- 1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
- 3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
- 4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

Zoals uit artikel 2.2.2. blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van vier nieuwe woningen op basis van 'Beleidsregel KGO Gemeente Zwartewaterland'. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie, opgenomen in paragraaf 4.3.4.

Overstroombaar gebied (artikel 2.14.4):

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
 - *de risico's bij overstroming;*
 - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In hoofdstuk 6 worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.2 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mix landschap' is ruimte voor een verscheidenheid aan functies. De voorgenomen transformatie van het aanwezig bedrijfsperceel en agrarische bedrijfsperceel naar een woonlocatie met in totaal zes woningen past hierbinnen.

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) worden de gebiedskennmerken voor de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing gelaten. Dit omdat ter plaatse van het plangebied geen gebiedskennmerken van de 'Stedelijke laag' aanwezig zijn.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Oeverwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De natuurlijke laag: 'Oeverwallen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oeverwallen'

De rivier is een lineaire, continue structuur die als ruimtelijke eenheid fungeert. De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door

de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoibos) met een weelderige struikenlaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen'. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

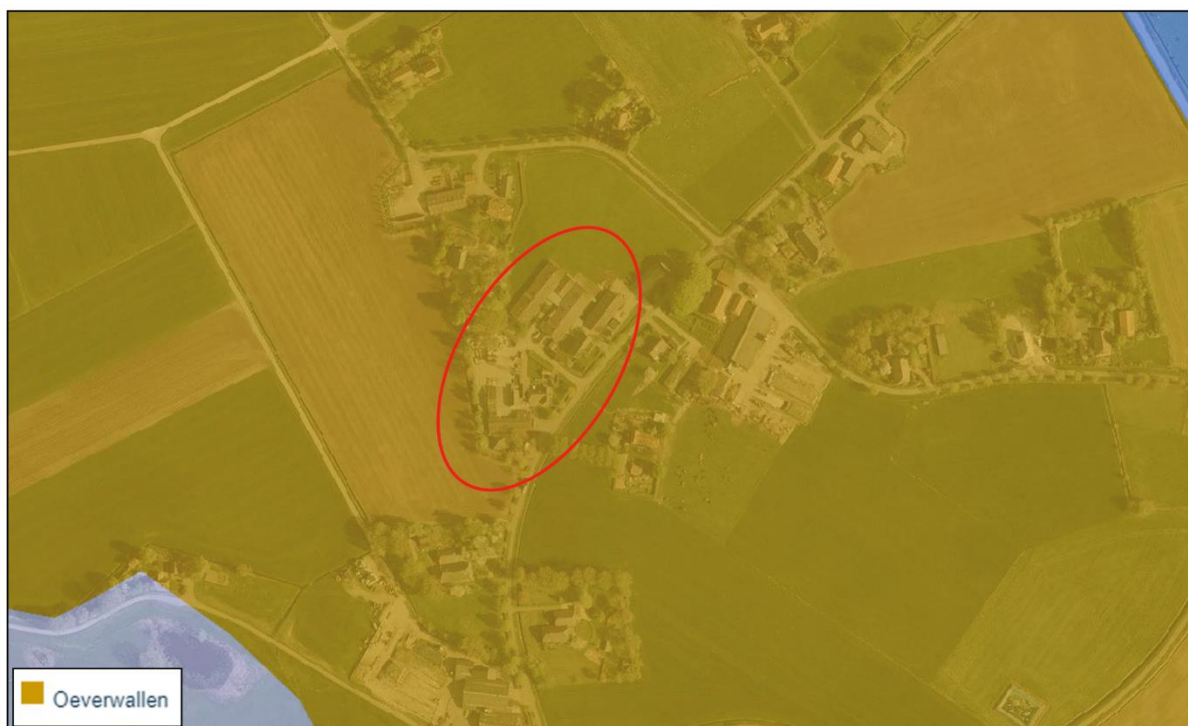
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' zijn ter plaatse van het plangebied nauwelijks nog waarneembaar. Dit heeft met name te maken met het feit dat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de (agrarische)bedrijfsvoering. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt met de landschappelijke inpassing aangesloten bij de nog aanwezige kenmerken, zodat er sprake is van een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken behorend tot de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Oeverwallen". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 De laag van het agrarische cultuurlandschap: 'Oeverwallen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oeverwallen'

In dit gebiedstype is het de ambitie om de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. Rivierverruimende maatregelen

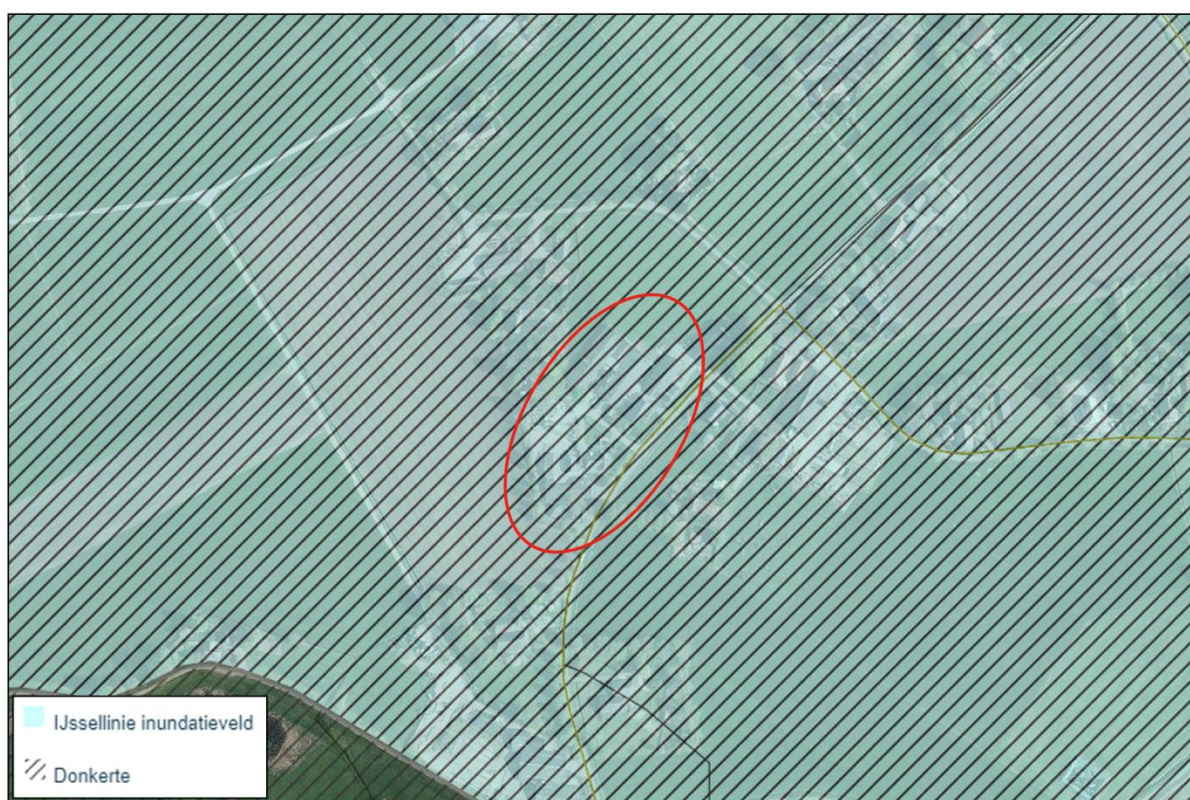
worden ingezet om de identiteit van de rivier als ruimtelijke eenheid te versterken en het onderscheid tussen drukke en rustige zones te accentueren. Eventuele nieuwe bebouwing bouwt voort op de bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven. Op de oeverwallen wordt er specifiek gestreefd naar een mix van functies.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Door de landschappelijke inpassing van het geheel wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt.

3. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype "Donkerte". In afbeelding 4.5 is dat weergegeven. Aan het gebiedstype "Ijssellinie inundatieveld" zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



Afbeelding 4.5 De Laag van de beleving 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

'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.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van

verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

'Bakens in de tijd – IJssellinie inundatieveld'

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijdsdiepte' tot intense indrukken leidt. Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Met de voorgenomen ontwikkeling, zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van kunstlicht. Daarnaast wordt gesteld dat door opheffen van de twee (agrarische) bedrijfspercelen het kunstlicht ter plaatse zal verminderen.

Wat betreft het IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het plangebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.8, waar nader wordt ingegaan op het aspect archeologie. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. Met het vaststellen van Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013 spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

In dit geval is, vanwege de ligging in het buitengebied, met name het onderdeel 'Landschap, landbouw en natuur' uit de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' van belang. Op dit onderdeel wordt hierna nader ingegaan.

4.3.1.2 *Landschap, landbouw en natuur*

De ontstaansgeschiedenis van de IJsseldelta en van het rivieren- en laagveenontginningslandschap in het oostelijk deel van de gemeente door mens en natuur is bepalend (geweest) voor de karakteristieken van het gebied. De grote openheid en de oude verkavelingsstructuren zijn gebaat bij zo min mogelijk nieuwe verdichting en versterking in het buitengebied. Het reliëf van huisterpen, kreekruggen en dijken moet optimaal herkenbaar worden/blijven en vraagt om zoveel mogelijk geconcentreerde aansluiting bij die structuren. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom altijd zoveel mogelijk bijdragen aan behoud of versterking van deze kernkwaliteiten. Dit betekent dat het nieuwe ruimtegebruik zorgvuldig vorm dient te krijgen.

Kleinschalige niet- agrarische bedrijvigheid en recreatie worden als neven- en opvolgfuncties verwelkomd als ondersteuning van de hoofdfuncties, landbouw, landschap, natuur en cultuurhistorie. Zij krijgen echter alleen ontwikkelingsruimte als dit de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Daarbij zal het KGO-instrumentarium (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) worden toegepast.

4.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013'*

Het voornemen ziet toe op het herontwikkelingen van een bedrijfsperceel en een agrarisch bedrijfsperceel naar een woningbouwlocatie voor in totaal zes woningen (2 bestaand en 4 nieuw). Er is sprake van een forse ruimtelijke kwaliteitswinst door het slopen van een fors oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing en het zorgvuldig landsschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven. Het vorenstaande wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van het gemeentelijke KGO-instrumentarium. In paragraaf 4.3.3 wordt getoetst aan het gemeentelijke KGO-beleid. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013'.

4.3.2 **Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen**

4.3.2.1 *Algemeen*

Het 'Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen' is eind 2010/begin 2011 vastgesteld door de gemeenteraden van Zwolle, Zwartewaterland en Kampen. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een belangrijke bouwsteen voor nieuwe bestemmingsplannen. Tevens is het een inspiratiebron en leidraad voor initiatiefnemers en gemeente bij het uitwerken en toetsen van plannen.

Het doel van het LOP is de bijzondere landschappelijke kwaliteiten van onder ander Zwartewaterland verder te ontwikkelen. Het uitgangspunt in het LOP is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als die voldoende rekening houden met of bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken.

In het 'Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen' worden elf deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Stroomruggen en dijken'.

4.3.2.2 *Deelgebied Stroomruggen en dijken*

Dit deelgebied ademt een rijke cultuurhistorie. Er is een concentratie van diverse cultuurhistorische elementen en functies aanwezig. Het multifunctionele karakter is eveneens van belang.

Samen met de waterlopen (IJssel, Zwartewater en Vecht) vormen de ruggen en oeverwallen de ruggengraten van het gebied. De dijken verbinden prachtige historische kernen die allemaal op de één of andere wijze een relatie hebben met het water. Aan weerszijden van de dijken liggen kolken, onregelmatige mozaïekvormige kavels en dijkwoningen.

De visie richt zich op instandhouding en het toegankelijk maken en versterken van de cultuurhistorische identiteit van de oude kernen, rivierduinen, oeverwallen, stroomruggen, kronkelende dijken, kolken en verkavelingspatronen. Kenmerkende cultuurhistorische landschapselementen met gebiedskenmerkende soorten worden hersteld en versterkt. Als gevolg van het herstel van landschapselementen zoals meidoornhagen, knotwilgen, hakhout, hoogstamboomgaarden, takkenrillen, poelen, bloeiende en besdragende struiken en extensief en gericht beheer wordt de natuurrijkdom versterkt.

De dijken en kades worden geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik. Het verblijfskarakter en recreatief gebruik worden versterkt en de functie voor doorgaand verkeer wordt getemperd. Al fietsend over de kronkelige dijken heeft men prachtige uitzichten over de rivieren. De historische kernen, zoals Grafhorst, IJsselmuiden, Wilsum, 's Heerenbroek, Zalk en Kampen vormen pleisterplaatsen. Er liggen kansen om de relatie van de kernen met het water door nieuwe ontwikkelingen nieuw leven in te blazen (bijvoorbeeld horeca, opstaplekkens voor watergebonden recreatie of zitgelegenheden). De huidige vorm van landbouw wordt voortgezet.

Historische beeldbepalende gebouwen wordt een duurzame toekomst geboden door nieuwe functies te zoeken. Voor het vinden van een nieuwe invulling mag ruim worden gedacht, experimenteren is toegestaan! Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bewoning, bedrijvigheid, horeca of een maatschappelijke functie. Maat en schaal van de ontwikkeling moet echter passen bij de plek binnen het deelgebied.

Kortom, in dit deelgebied wordt ingezet op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische, natuurlijke landschappelijke kwaliteiten en het multifunctionele karakter. Warmte- en droogteminnende soorten komen voor op dijken, rivierduinen en oeverwallen. De natuur is gericht op gradiëntrijkdom van kolken, dijken, oeverwallen, sloten en erfbeplantingen.

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen'*

Zoals in paragraaf 3.1 reeds is beschreven, is door Het Oversticht een advies uitgebracht omtrent de erfinrichting van het plangebied. Met het in acht nemen van het advies van Het Oversticht wordt voldaan aan het 'Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen'.

4.3.3 **Beleidsregel KGO Gemeente Zwartewaterland**

4.3.3.1 *Algemeen*

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 dit bestemmingsplan is het rekenmodel voor beide erven Glinthuisweg 17 en 17a separaat ingevuld. Op die manier wordt de impact separaat per erf inzichtelijk en blijkt tegelijkertijd de samenhang tussen beide erven.

4.3.3.2 *Situatie plangebied*

Glinthuisweg 17

Bij het invullen van het rekenmodel voor het erf Glinthuisweg 17 is de bestaande bedrijfsbebouwing als gebiedsvreemd beoordeeld. De reden hiervan is dat dit geen agrarische bedrijfsbebouwing is. De bestaande bedrijfswoning is gebiedspassend. De bestaande grootte van het erf komt overeen met het de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'bedrijf'. De huidige functie is gebiedsvreemd met milieucategorie 3.

In de plansituatie blijft de gebiedspassende bedrijfswoning staan. Daarbij worden twee nieuwe burgerwoningen toegevoegd. Omdat voor dit bestemmingsplan geen specifiek beeldkwaliteitsplan geldt, zijn de nieuwe woningen als gebiedsneutraal beoordeeld. De oppervlakte van de drie nieuwe woonerven tezamen is

een fractie kleiner dan de huidige bedrijfsbestemming, omdat een klein deel van het erf de bestemming agrarisch onbebouwd gebied krijgt. De functie wonen is als gebiedsneutraal beoordeeld.

De ontwikkeling heeft een kleine maatschappelijke meerwaarde, omdat een bedrijf met een relatief zware milieu-impact uit het buitengebied/ de buurtschap Genne verdwijnt. Het erf is niet beoordeeld als liggend op een gevoelige zichtlocatie.

Glinthuisweg 17a

Bij het invullen van het rekenmodel voor de voormalige agrarische locatie Glinthuisweg 17a is de bestaande bebouwing als gebiedsneutraal beoordeeld. De bestaande grootte van het erf komt overeen met het bestemde agrarische bouwvlak. De huidige agrarische functie is gebiedsgebonden, daarom wordt conform de beleidsregel een milieucategorie gehanteerd van nul.

In de toekomstige situatie blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning staan alsook één schuur met een oppervlakte van een kleine 400 m². De woning is van het type bungalow, en is daarom als gebiedsneutraal beoordeeld. Samen met de gebiedsneutrale schuur ontstaat een woonerf waarin schuur en bungalow met elkaar in juiste proporties staan. Hierdoor ontstaat een passender erfensemble dan wanneer alleen de bungalow zou blijven staan. Ook op dit erf zijn de nieuwe woningen als gebiedsneutraal beoordeeld, omdat het bestemmingsplan geen specifiek beeldkwaliteitsplan bevat.

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 2.000 m² kleiner dan het huidige agrarische bouwvlak. Deze 2.000 m² krijgt de gebiedspassende bestemming agrarisch onbebouwd gebied.

De ontwikkeling op het erf Glinthuisweg 17a heeft een grote maatschappelijke meerwaarde. Enerzijds doordat met deze ontwikkeling een forse asbestsanering plaatsvindt. Anderzijds omdat op dit erf, meer dan op het erf Glinthuisweg 17, waardevolle zichtlijnen worden hersteld. Het erf is niet beoordeeld als liggend op een gevoelige zichtlocatie, maar het herstel van de waardevolle zichtlijnen door het creëren van openheid maakt wel dat de maatschappelijke meerwaarde doorslaat van klein naar groot.

Bepaling van de ruimtelijke impact

De ontwikkeling op het erf Glinthuisweg 17 heeft een impact van 11,98%. 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 beperkt mogen blijven tot het eigen erf. Op die manier is sprake van een ontwikkeling die ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

De ontwikkeling op het erf Glinthuisweg 17a heeft een impact van 21,31%. De ruimtelijke impact op dit erf is dus wat forser. Toch is ook hier de basisinspanning voldoende. Dat de ruimtelijke impact forser is, wordt veroorzaakt doordat niet alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Eén schuur van 400 m² blijft staan. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is dit echter wenselijk, omdat hierdoor een erfensemble ontstaat waarbij bungalow en schuur met elkaar in een passende verhouding staan.

Wanneer beide erven samen worden gezien, is de ruimtelijke impact van de gehele ontwikkeling circa 16%. In samenhang met elkaar heeft de ontwikkeling een beperkte ruimtelijke impact. Beide erven in samenhang ontwikkelingen is daarnaast ook een vereiste. Glinthuisweg 17 kan niet tot woonerf worden getransformeerd zolang op nummer 17a nog een agrarisch bedrijf is bestemd. En Glinthuisweg 17a kan niet tot woonerf worden getransformeerd zolang op nummer 17 nog een (bouw)bedrijf is bestemd. Om winst in ruimtelijke kwaliteit te behalen moet de ontwikkeling van beide erven gezamenlijk plaatsvinden in één nieuw bestemmingsplan. Op die manier wordt er een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het buurtschap Genne bereikt.

Een weergave van de ingevulde rekenmodellen KGO zijn in afbeelding 4.6 en 4.7 weergegeven.

Gebouwen	Bestaande situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	240	240
Gebiedsneutraal in m2	0	480
Gebiedsvreemd in m2	960	0
Totaal m2	1200	720
Totaal m2 na multiplier	1416	648
Impact van gebouwen in %	23,7	12,2
Impact van gebouwen in plan in %		-11,5
Functie		
Grootte erf in m2	4730	4600
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsvreemd	Gebiedsneutraal
Milieu-categorie	cat. 3	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 %	31,2	54,7
Impact van functie in plan in %		23,5
Impact op de omgeving in %		11,98
	Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing	

Taxatiewaarde huidige situatie in €	0
Taxatiewaarde gewenste situatie in €	0
Fictieve winst	0
Aanvullende kwaliteitsprestatie in €	0

Afbeelding 4.6 Ingevuld KGO-rekenmodel Glinthuisweg 17 (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Gebouwen	Bestaande situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	0	0
Gebiedsneutraal in m2	2200	770
Gebiedsvreemd in m2	0	0
Totaal m2	2200	770
Totaal m2 na multiplier	2200	770
Impact van gebouwen in %	32,0	14,1
Impact van gebouwen in plan in %		-18,0
Functie		
Groote erf in m2	6250	4200
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsgebonden	Gebiedsneutraal
Milieucategorie	cat. 0	cat. 0
Maatschappelijke meerwaarde	Geen meerwaarde	Grote meerwaarde
Buitenopslag in m2	0	0
Bestemming omliggende gronden		Agrarisch
Gevoelige zichtlocatie		Nee
Nieuwe (bedrijfs)woningen		Ja, 2 burgerwoningen
Impact van functie in %	12,5	51,8
Impact van functie in plan in %		39,3
Impact op de omgeving in %		21,31
	Aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing	

Taxatiewaarde huidige situatie in €	0
Taxatiewaarde gewenste situatie in €	0
Fictieve winst	0
Aanvullende kwaliteitsprestatie in €	0

Afbeelding 4.6 Ingevuld KGO-rekenmodel Glinthuisweg 17a (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregel KGO Gemeente Zwartewaterland'

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Beleidsregel KGO Gemeente Zwartewaterland'. Wanneer beide erven samen worden gezien, is er sprake van een beperkte ruimtelijke impact. Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn daarom niet noodzakelijk.

4.3.4 Woonvisie Zwartewaterland

4.3.4.1 Algemeen

In januari 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland. Het uitvoeringsprogramma laat zien waar de gemeente samen met haar partners heen wil. Deze actuele woonvisie dient ook als basis om te komen tot (prestatie)afspraken en is input voor de omgevingsvisie. De woonvisie is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025.

4.3.4.2 Programma

De huishoudensgroei zet in de komende jaren nog stevig door in gemeente Zwartewaterland. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht. In de trendvariant van Primos blijkt Hasselt het snelste te groeien in de periode 2015-2025. De verwachte

toename bedraagt 18%. In absolute termen neemt in Hasselt tot 2025 het aantal huishoudens toe met ruim 500.

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte aan woningen binnen een bandbreedte tussen 500 en 611 woningen voor de periode 2019 t/m 2028. In deze toelichting wordt het midden van de bandbreedte aangehouden, dat is 555 woningen. Op dit moment is sprake van onderprogrammering. Hiertoe wordt gekomen door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose af te zetten tegen de harde plancapaciteit.

- Woningvraag voor gemeente Zwartewaterland bedraagt 555 woningen.
- Harde plancapaciteit 211 woningen (datum 01-01-2020).
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 344 woningen.

Er is dus nog ruimte in de verhouding tussen de woningvraag en het planologisch aanbod van 344 woningen. De vier nieuwe woningen binnen het plangebied vullen een klein deel van deze ruimte.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van vier nieuwe woningen in het buitengebied. Daarnaast worden twee bestaande bedrijfswoningen herbestemd tot reguliere woningen en daarmee bereikbaar voor een grotere doelgroep. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de Beleidsregel KGO Gemeente Zwartewaterland. Zoals uit voorgaande subparagraaf blijkt dat er in de gemeente Zwartewaterland nog ruim voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. Het plan is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.5 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

4.3.5.1 Algemeen

Op 1 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - "Slimmer bekeken" vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Buurtschappen', specifiek het buurtschap Genne.

4.3.5.2 Deelgebied 'Buurtschappen'

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een nog duidelijk herkenbare historische structuur en de buurtschappen al eeuwen bepalend zijn voor de kwaliteit van het landschap. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren. Een uitzondering hierop is gemaakt bij de buurtschap Zwartewatersklooster. Deze uit de middeleeuwen stammende buurtschap met zijn historische bebouwing en structuur en het kerkhof – dat sinds de 13e eeuw zijn functie heeft behouden – rechtvaardigt een inhoudelijke toets die is gebaseerd op behouden en herstellen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'

Te zijner tijd zal het definitieve bouwplan getoetst worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het hiervoor behandelde gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, duurzaamheden en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend verkeersluwe wegen aanwezig die hoofdzakelijk worden gebruikt door bestemmingsverkeer van de aangelegene erven. Gesteld wordt dat er sprake is van een lage verkeersintensiteit. In de omgeving is de Verkavelingsweg de weg met de hoogste verkeersintensiteit. Dit betreft echter ook een weg die in hoofdzaak wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en waar sprake is van een matige verkeersintensiteit. Tevens bedraagt de afstand van het plangebied tot aan de betreffende weg circa 390 meter.

Gelet op het vorenstaande zal de geluidbelasting als gevolg van de Verkavelingsweg en de overige wegen de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijden en vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de spoorwegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijn NEN 5740.

In voorliggend geval is er een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In de volgende subparagraaf wordt nader op de resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Algemeen

Het verkennend bodemonderzoek is verricht op de volgende terreindelen:

- Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltank (15 m²);
- Deellocatie B: voormalige bovengrondse dieseltank (15 m²);
- Deellocatie C: voormalige olieopslag (5 m²);
- Deellocatie D: druppelzone (45 m², 45 meter x 1 meter);
- Deellocatie E: druppelzone (16 m², 16 meter x 1 meter);
- Deellocatie F: druppelzone (16 m², 16 meter x 1 meter);
- Deellocatie G: druppelzone (18 m², 18 meter x 1 meter);
- Deellocatie H: druppelzone (29 m², 29 meter x 1 meter);
- Deellocatie I: druppelzone (5 m², 5 meter x 1 meter);
- Overig terreindeel (circa 9800 m²).

Resultaten veldwerk

In totaal zijn handmatig 39 inspectiegaten gegraven, waarvan 18 ter plekke van de druppelzones en zijn 10 grondboringen verricht. Negen monsterpunten zijn doorgeboord tot inde ongeroerde ondergrond. Er zijn 4 diepe boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materiaal waargenomen. Visueel zijn asbestverdachte materialen waargenomen in inspectiegaten 1, 15 en 17. Ter plekke van deellocaties A, B en C zijn geen waarnemingen gedaan, die duiden op een verontreiniging met minerale olie. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1,40 meter min maaiveld.

Analyseresultaten

Op basis van de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Deellocaties A, B en C

Ter plaatse van deellocatie A, B en C zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen waarbij sprake is aantoonbare negatieve invloed op de bodemkwaliteit.

Deellocaties D t/m I

De druppelzone ter plaatse van deellocatie D is asbesthoudend; het gewogen asbest gehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In de overige druppelzones is geen asbest aangetoond.

Overig terreindeel

In het overige terreindeel is plaatselijk asbesthoudend materiaal aangetroffen. De gewogen asbestgehalten overschrijden de interventiewaarde en/of de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Om de omvang van de asbestverontreinigingen in kaart te brengen is een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plekke van inspectiegaten 1, 15 en 17 (zie bijlage 2).

- **Inspectiegat 1:**
De horizontale en verticale afperking van de asbestverontreiniging ter plekke van inspectiegat 1 heeft in voldoende mate plaatsgevonden; er is geen asbest aangetoond in de monsters ten behoeve van de verticale en horizontale afperking.
De omvang van de asbestverontreinigingen in een gehalte hoger dan de interventiewaarde wordt geschat op circa 25 m² (5.0 meter x 5.0 meter) x 0.3 = 8 m³ (afgerond).
- **Inspectiegat 15:**
De horizontale en verticale afperking van de asbestverontreiniging ter plekke van inspectiegat 15 heeft in voldoende mate plaatsgevonden; er is geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde. Aangezien het gewogen asbestgehalte in de asbesthoudende laag van inspectiegat 15 lager is dan de interventiewaarde is sanering niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de grond nabij inspectiegat 15 te zeven over 20 mm om van de asbesthoudende grove fractie te ontdoen.
De omvang van de asbesthoudende grond in een gehalte tussen de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek en de interventiewaarde wordt geschat op circa 25 m² (5.0 meter x 5.0 meter) x 0.5 = 12.5 m³.
- **Inspectiegat 17:**
De verticale afperking van de asbestverontreiniging ter plekke van inspectiegat 17 heeft in voldoende mate plaatsgevonden; er is geen asbest aangetoond in de bodemlaag onder de sterk verontreinigde bodemlaag van inspectiegat 301.
De horizontale afperking ten westen, noorden en ten oosten van inspectiegat 17 heeft eveneens in voldoende mate plaatsgevonden; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde. Inspectiegat 304 (ten zuiden van inspectiegat 17/301) is visueel sterk asbesthoudend. Aangenomen wordt dat het gewogen asbestgehalte in ruime mate de interventiewaarde overschrijdt. Verdere horizontale afperking in zuidelijke richting is noodzakelijk om de omvang van de asbestverontreiniging beter in kaart te brengen.
Op basis van deze gegevens lijkt de asbestverontreiniging zich te beperken tot de bodemlaag onder de betonverharding van de kapschuur. Niet vast staat dat de gehele laag onder de betonvloer asbesthoudend is. De omvang van de asbestverontreinigingen in een gehalte hoger dan de interventiewaarde wordt geschat op circa 120 m² (19 meter x 6.5 meter) x 0.5 = 60 m³.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (voor asbestverontreiniging geldt geen omvangscriterium) ter plekke van inspectiegaten 1 en 17. Sanering is noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Na sanering van de asbestverontreinigingen zijn er geen milieutechnische bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de toevoeging van vier woning aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat er een diversiteit aan functies aanwezig is (wonen, bedrijvigheid, agrarische bedrijvigheid, maatschappelijk).

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van vier nieuwe woningen. Dit bestemmingsplan maakt daarmee een nieuwe milieugevoelige functies mogelijk. Ten aanzien van de twee aanwezige bedrijfswoningen wordt opgemerkt dat deze uitsluitend worden herbestemd naar een woonbestemming. De betreffende woningen worden niet verplaatst. Aangezien deze (bedrijfs)woningen reeds zijn toegestaan, worden deze in de toetsing buiten beschouwing gelaten.

In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, waaronder veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Hier wordt ten aanzien van de veehouderijen uitsluitend getoetst aan de aspecten stof, geluid en gevaar.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de milieugevoelige objecten en het bestemmingsvlak/bouwvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand tot nieuwe milieugevoelige objecten (m)
Glinthuisweg 19	Maatschappelijk	max. 2	10	25
Glinthuisweg 14a	Grondgebonden veehouderij	3.2	10 (stof/geluid)	60
Glinthuisweg 31	Intensieve veehouderij	4.1	30 (stof/geluid)	180
Glinthuisweg 18	Grondgebonden veehouderij	3.2	10 (stof/geluid)	180
Glinthuisweg 11	Grondgebonden veehouderij	3.2	10 (stof/geluid)	100
Klinkerweg 1	Mechanisatie- en Constructiebedrijf G. Zielman	3.1	30	40
Klinkerweg 2	Grondgebonden veehouderij	3.2	10 (stof/geluid)	220

In voorliggend geval kan aan alle richtafstanden (geur buiten beschouwing latend) worden voldaan. Gezien de afstand van de nieuwe woningen tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De in de omgeving voorkomende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Glinthuisweg 14a. Bij grondgebonden veehouderijen dienen de vaste afstanden te worden gehanteerd.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling buiten de bebouwde kom, waardoor een geurgevoelig object zich op ten minste 50 meter van een veehouderij dient te bevinden. Uitsluitend ten aanzien van de bestaande woning aan de Glinthuisweg 17a wordt de afstand van 50 meter niet gehaald. Voor alle overige woningen binnen het plangebied bedraagt de afstand ten minste 60 meter tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel.

Ten aanzien van de Glinthuisweg 17a wordt opgemerkt dat het gaat om een bestaande woning. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming teneinde de woning te kunnen gebruiken als reguliere woning. De functie wonen wijzigt hiermee niet. Aangezien het hier gaat om een bestaande woning, mag er van worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de omliggende agrarische bedrijven geen belemmering vormen ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden agrarische bedrijven niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 200 meter van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies 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.

Ten aanzien van het NNN wordt opgemerkt dat het plangebied niet in het NNN is gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 180 meter van het plangebied. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.4 **Conclusie**

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen vergunning of ontheffing aangevraagd te worden.

5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.8.1 **Archeologie**

5.8.1.1 *Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Laagland Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen bevat. Deze sporen kunnen worden aangetroffen in de top van het rivierduin, onder een opgebracht pakket van circa 90 cm dik. Indien de geplande bodemverstorende werkzaamheden in het zuidelijke plangebied (nummer 17) dieper reiken dan circa 70 cm beneden maaiveld wordt geadviseerd archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Daarbij is rekening gehouden met een bufferlaag van 20 cm. Indien de bodemverstorende werkzaamheden in het zuidelijke deel niet dieper reiken dan 70 cm beneden maaiveld, en/of indien er alleen heipalen geslagen of geboord worden (al dan niet dieper dan 70 cm) wordt geadviseerd geen

vervolgonderzoek uit te voeren. Het aanbrengen van heipalen gaat bijna altijd gepaard met een beperkte bodemverstoring en leidt slechts in geringe mate tot aantasting van een eventuele vindplaats.

In het noordelijke plangebied (17a) is sprake van een opgebracht pakket dat in dikte varieert van circa 60 tot 130 cm of meer. De nieuwe woningen worden geheel of gedeeltelijk gebouwd op een stal met mestkelders tot een diepte van tenminste 70 cm. De kelders in de stal daarnaast reiken tot tenminste 115 cm beneden maaiveld. Waarschijnlijk is de bodem daaronder nog tot een diepte van circa 10-20 cm verstoord tijdens de aanleg van de funderingen en de kelders. Geadviseerd wordt om hier archeologisch onderzoek uit te voeren indien bodemverstorende werkzaamheden dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden, waaronder monumenten, aanwezig zijn.

5.8.3 Conclusie

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woningen zal bepaald worden of er al dan niet vervolg archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is in het voorliggende bestemmingplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ overgenomen van het “Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland”.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

'Duurzaamheid' is net als 'ruimtelijke kwaliteit' een containerbegrip dat van belang is voor alle sectorale ontwikkelingen. Beide begrippen hebben betrekking op de toekomst, waarin zorgvuldig wordt omgesprongen met de kernkwaliteiten van het plangebied en waarin ook in de toekomst een vitaal gebied blijft bestaan.

Het begrip 'duurzaamheid' krijgt meer inhoud als het gekoppeld wordt aan concrete ontwikkelingen en aan concreet beleid. Het is een belangrijk thema voor de drie gemeenten.

Daar waar 'ruimtelijke kwaliteit' de uitkomst is van een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling, geeft duurzaamheid een ambitie vanuit het heden weer, een startpunt om op de lange termijn zorgvuldig om te gaan met de kernkwaliteiten.

Milieuaspecten vormen heel concreet de randvoorwaarden voor duurzame ontwikkelingen. Ze vormen een toets op de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor de periode van de volgende 10 jaar.

Verder zijn er voor bestemmingsplannen momenteel steeds meer nieuwe richtlijnen en wetgeving op het gebied van milieu van kracht, zoals bijvoorbeeld voor fysieke veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Voor het

bestemmingsplan betekent dit vaak een verplichting om bepaalde onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken dienen afgerond te zijn voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

5.9.2 Duurzame energie

Energie en energiegebruik is –noodgedwongen- volop in beweging. Beperking van het energiegebruik, zuiniger omspringen met fossiele brandstoffen en het zoeken naar alternatieve, duurzame energiebronnen lopen daarbij parallel. Voorbeelden zijn plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken en koude warmte opslag.

5.9.3 Conclusie

In de nadere planuitwerking in de uitvoeringsfase wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van duurzaamheid. Uit voorliggende plantoelichting blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan alle milieuaspecten, waarbij voldaan wordt aan de onderzoeksplicht die van toepassing is voor relevante milieuaspecten. De toe te voegen woningen zullen, conform landelijke wetgeving, gasloos worden uitgevoerd. Tot slot wordt getracht zo duurzaam mogelijk om te gaan met water. Verwezen wordt naar het volgende hoofdstuk.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Beoordeling

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 200 meter van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.2.1 en bijlage 4 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het herbestemmen van een bedrijfsperceel en een agrarisch bedrijfsperceel naar wonen waarbij de bestaande bedrijfswoningen wordt herbestemd tot wonen en binnen het plangebied vier woningen worden toegevoegd. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende (bedrijfs)woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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 Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011), de Waterwet (2009) en het Barro (2018).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

In de provinciale Omgevingsverordening (2.14.4) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

6.1.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (GRP 2015-2019)

Het beheer van het riool is 1 van de kerntaken van de gemeente. Het beleid voor rioleringszorg in Zwartewaterland staat in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zoals vastgesteld op 20 november 2015. Duurzaamheid en de scheiding van hemel- en afvalwater staan in Zwartewaterland centraal. Bovendien is er aandacht voor sociale- milieu-, omgevings- en economische aspecten.

In het GRP staat op welke wijze de gemeente binnen de planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost en op welke wijze deze kosten gedekt worden.

6.1.4.2 Waterplan Zwartewaterland

Gelet op de ligging van de gemeente te midden van veel water is een goede waterhuishouding van dit gebied van essentieel belang. Diverse woonwijken hebben te maken met relatief hoge grondwaterstanden en relatief hoge oppervlaktewaterstanden. Dit vergt een goede afstemming. In het waterplan zijn met de waterpartners in dit gebied afspraken gemaakt ten aanzien van het beleid en de uitvoering van maatregelen. Het beleid en maatregelen zijn geformuleerd rondom de peilers waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. Ook is een samenhangend beeld geschetst van de wensen en de noodzakelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (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 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Het Waterschap DOD is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets. Dit betekent dat het Waterschap DOD in overleg wil bespreken hoe voor dit plan rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het waterschap heeft in een uitgangspuntennotitie uitgewerkt met welke wateraspecten rekening moet worden gehouden. Daarnaast is de normale procedure gewijzigd in de korte procedure. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspuntennotitie van het waterschap.

Riolering en afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de bestaande en nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijke riool.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse van het plangebied geïnfiltreerd dan wel afgevoerd richting de nabijgelegen erfsloten. Aangezien het verhardvloeroppervlak binnen het plangebied als gevolg van het voornemen af zal nemen, zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergangen moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het bouwen buiten de beschermingszone. Voorliggend bestemmingsplan waarborgt, door middel van een bouwvlak, dat de te realiseren bebouwing niet binnen de beschermingszone kunnen worden gebouwd. Wat betreft de in- en uitritten ten behoeve van de nieuwe woningen, wordt opgemerkt dat aan de zijde van de beschermingszone gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige in- en uitritten. Mogelijk dat hier nog wel aanpassingen aan worden verricht. Er zal echter eerder sprake zijn van een vermindering/versmalling van de verharding dan een vermeerdering/verbreding daarvan.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland. Op basis van de Omgevingsverordening Overijssel, blijkt dat het plangebied zich bevindt in een overstroombaar gebied.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van nieuwe bebouwing in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. In samenspraak met het waterschap wordt gezocht naar maatregelen die kunnen worden getroffen. Er wordt gedacht aan het deels ophogen van lager gelegen delen in het plangebied, danwel de locaties waar nieuwe bebouwing is beoogd. In het kader van deze ophogingen zal elders moeten worden gecompenseerd is de vorm van het verlagen (ruimte bieden voor water) van gronden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 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 het bestemmingsplan: 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 op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen 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:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*

Dit artikel omvat bouwregels ten aanzien van het bouwen in relatie tot aangrenzende terreinen en ten aanzien van het ondergronds bouwen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om ter plaatse van gronden met de bestemming 'Wonen' wijzigingen aan te brengen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aan gewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het bouwen van gebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Ook het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Wonen (Artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen (al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis) en bijbehorende bouwwerken.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak verschillen van elkaar.

Middels aanduidingen is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en is het maximum aantal woningen per bouwvlak bepaald. Voor elke woning binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen. De inhoud van de bestaande woningen mag maximaal 600 m³ bedragen, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. Voor de nieuwe woningen ter plaatse van het perceel Glinthuisweg 17 is middels een aanduiding op de verbeelding bepaald dat de inhoud van deze woningen maximaal 750 m³ mag bedragen.

Voor een aantal van de nieuwe woningen is bepaald dat er geen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Dit is gedaan in verband met de gedachte dat hier schuurwoningen komen waarbij opslag en dergelijk inpandig in het hoofdgebouw gerealiseerd zullen worden.

Verder zijn er bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw

de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter zal kunnen worden verstoord, tenzij de oppervlakte van de verstoring kleiner is dan 100 m²:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten gedekt door de leges voor het in behandeling nemen van dit bestemmingsplan. Om het risico op planschade af te dekken is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Het kostenverhaal voor de gemeente is hierdoor volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een normale procedure. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2. Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar het waterschap gestuurd.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode heeft een ieder zijn of haar mening en/of opmerkingen in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Er zijn een aantal inspraakreactie ontvangen. Deze zijn samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien in de 'Nota beantwoording inspraak', zoals opgenomen in bijlage 8 van de toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 januari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is door één belanghebbende een brief met zienswijzen ingediend (zie bijlage 9). In de brief is gereageerd op de in bijlage 8 van deze toelichting opgenomen inspraaknota (reclamant 1).

Indiener had in de inspraakreactie aangegeven dat binnen het plangebied, aan de randen van hun perceel, het nodige groen aanwezig is. Hierbij is indiener huiverig hoe straks om wordt gegaan met overhangende begroeiing. Indiener ziet graag dat de bestaande begroeiing die nu op de erfgrans staat wordt verwijderd en er geen nieuwe beplanting binnen een meter van de erfgrans komt te staan. In de inspraakreactie van de gemeente is reeds aangegeven dat dit los staat van de bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen aangaande het aanwezig zijn of aanplanten van groen in of nabij de perceelsgrenzen.

Een eigenaar van een perceel grond mag zijn eigendom naar eigen inzicht inrichten en gebruiken binnen de grenzen van de regels van ruimtelijke ordening. Deze vrijheid wordt ook beperkt door de rechten en belangen van eigenaren van naburige percelen. Dit geldt ook ten aanzien van de bomen en planten die een eigenaar op zijn perceel heeft staan. Deze beplanting mag niet over het erf van de burenen heen groeien.

De eigenaar van een naburig perceel hoeft de aanwezigheid van overhangende takken in het algemeen niet te accepteren. Hij kan vorderen dat de overhangende beplanting wordt gesnoeid. Ook mag hij zelf snoeien na het stellen van een termijn aan de buurman. Dit is geregeld in artikel 5:44 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Artikel 5:44 BW geeft in alle gevallen waarin beplanting over het erf van een ander hangt een recht op verwijdering. Dit geldt niet alleen voor overhangende takken, maar ook voor elk ander gedeelte van een boom dat over de erfgrans heen hangt. Dit kan dus ook een stuk van de stam zijn. Het wetsartikel geldt ook voor een heg.

Het maakt in beginsel niet uit of de benadeelde al dan niet hinder ondervindt van de overhangende beplanting. Voldoende is dat een deel van de beplanting boven de grond van de benadeelde hangt.

In het BW gaat het om rechten en plichten tussen buurpercelen onderling, waarbij de gemeente in principe geen partij is, dus ook niet ten aanzien van toezicht en handhaving.

Verder is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een toevoeging gedaan in paragraaf 5.5.3.3 van deze toelichting waarbij ook het agrarisch bedrijfsperceel aan de Klinkerweg 2 bij de beoordeling is betrokken. De grondgebonden veehouderij aan de Klinkerweg 2 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens wordt het betreffende bedrijf niet in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Advies kwalitatieve inspanning

Bijlage 2 Aanpassing advies Glinthuisweg 17

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie Waterschap

Bijlage 8 **Nota inspraak Glinthuisweg 17-17a**

Bijlage 9 Zienswijzen