

Motivering ten behoeve van een TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen
Plantype:	Motivering behorende bij een TAM-omgevingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	Maart 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	4
1.2.1	Beoordelingskader en belangenafweging	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	10
3.	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	12
3.1	Omschrijving gevraagde activiteiten	12
3.2	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	12
3.2.1	Bestemmingsplan “Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan”	12
3.2.2	Strijdigheden met het bestemmingsplan ‘Buitengebied Tubbergen 2016 Veegplan’	14
3.2.3	Bruidsschat	14
4.	Toetsing aan visie en beleid	15
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	15
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	15
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	15
4.1.3	Omgevingsvisie Tubbergen	21
4.1.4	Woonvisie 2021+	23
4.1.5	Buitengebied met kwaliteit	23
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.2	m.e.r.-beoordeling	26
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	26
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	27
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Geluid	29
5.7	Geur	30
5.8	Omgevingsveiligheid	30
5.9	Trillingen	32
5.10	Archeologie	32
5.11	Bodem	33
5.12	Waterbelang	34
5.13	Gezondheid	36
5.14	Duurzaamheid	37
6.	Financiële haalbaarheid	38
6.1	Algemeen	38
6.2	Kostenverhaal	38
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Participatie	39
7.2	Afstemming overlegpartners	39
7.3	Zienswijzen	39
8.	Juridische verantwoording	40
8.1	Inleiding	40
8.2	Opzet van de regels	40

8.2.1	Algemeen.....	40
8.2.2	Preambule	40
8.2.3	Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit.....	41
8.2.4	Algemene regels.....	41
8.2.5	Overgangsregels	41
8.3	Verantwoording van de regels.....	41
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing		43
Bijlage 1	Landschappelijke inpassingstekening	43
Bijlage 2	AERIUS-berekening	43
Bijlage 3	Quickscan Natuurwaardenonderzoek	43
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.....	43
Bijlage 5	Bodemonderzoek.....	43
Bijlage 6	Wateradvies.....	43
Bijlage 7	Participatieverslag	43

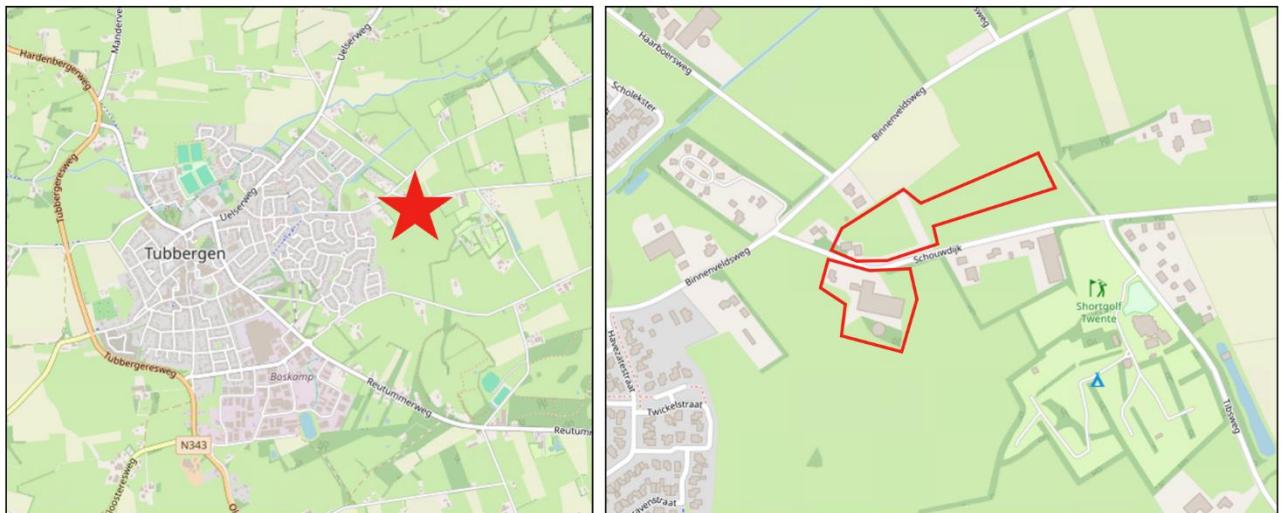
1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Aan de Schouwdijk, net buiten de bebouwde kom van Tubbergen, staan 2 agrarische bedrijfswoningen en verscheidene gebouwen behorende bij een voormalige intensieve veehouderij. De bedrijfsactiviteiten van de veehouderij zijn onlangs beëindigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied. Het uitgangspunt is het regulier bewonen van de bestaande woningen, het slopen van de bebouwing die niet langer als agrarische bebouwing in gebruik is, en het bouwen van een nieuw akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning. Dit akkerbouw bedrijf wordt begrensd op een maximale oppervlakte van 1.500 m². De sloopmeters van de voormalige agrarische bebouwing van de intensieve veehouderij worden gebruikt ten behoeve van het bouwen van een nieuwe agrarische bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing van het nieuwe akkerbouwbedrijf. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve verbetering van het buitengebied van Tubbergen doordat verouderde bebouwing wordt gesloopt, een kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan het landschap en de (planologisch toegestane) verharding naar ratio afneemt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de wijzigingsbevoegdheden voor een ontwikkeling toegepast die zijn verwoord in het beleidsstuk "Buitengebied met Kwaliteit".

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Het perceel heeft de kadastrale aanduidingen TBG02-L-8279, TBG02-L-8278, TBG02-L-5285 (deels), TBG02-L-6197 en TBG02-L-5282 (deels). In onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van Tubbergen en de omliggende bebouwing weergegeven. Het plangebied wordt respectievelijk aangeduid met een ster en de rode omlijning.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: openstreetmap.org)

1.2.1 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenoemde activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert het besluit tot wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5

wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het contact met omwonenden en de afstemming met de wettelijke overlegpartners en eventuele zienswijzen die worden ontvangen. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de opzet van de planregels en de juridische verantwoording uiteengezet.

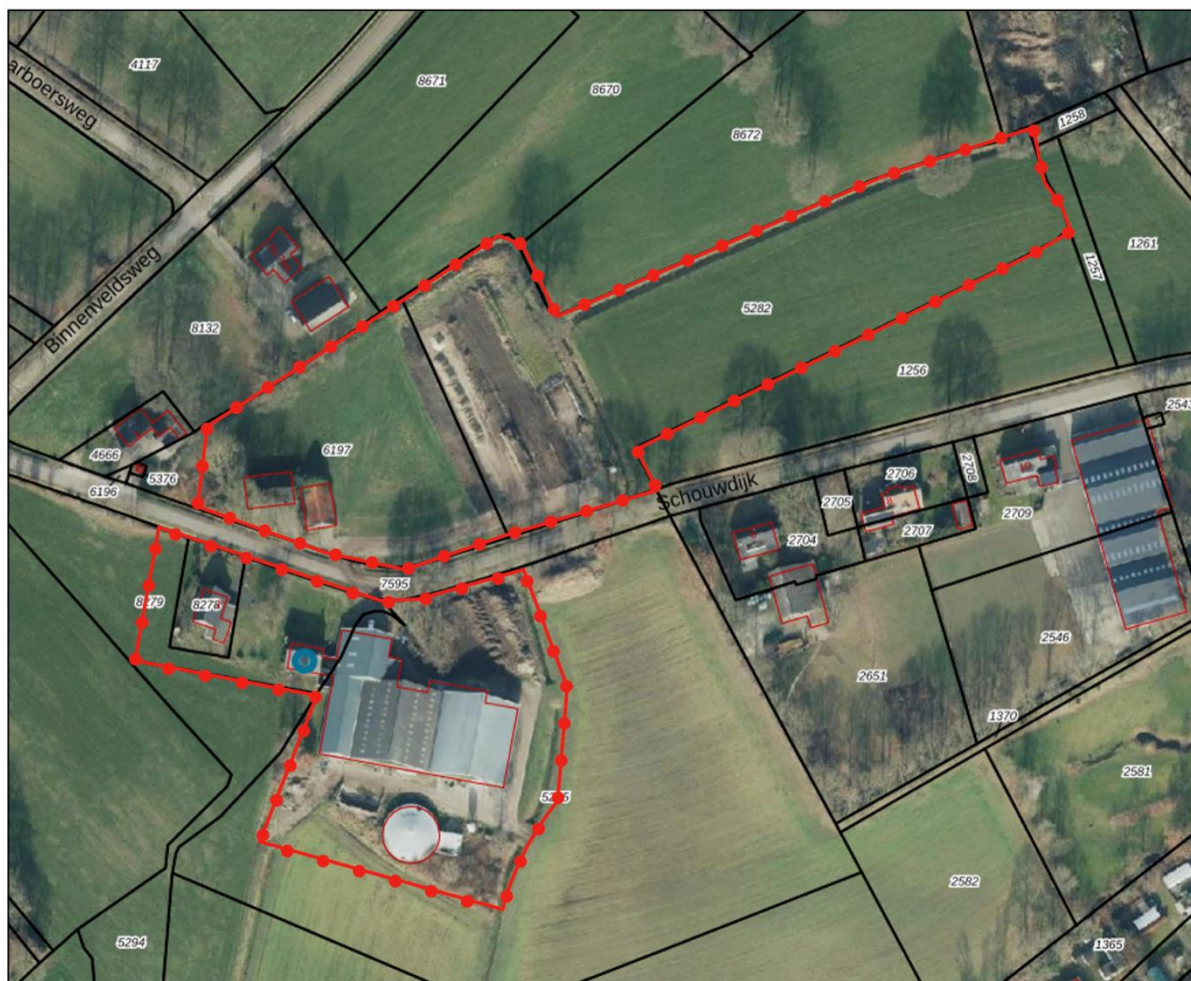
2. Toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op een kleine afstand buiten de kern van Tubbergen. Het plangebied bestaat uit 2 (agrarische bedrijfs-) woningen en bebouwing behorende bij een veehouderij. Aan de overzijde van de Schouwdijk zijn tevens twee kapschuren aanwezig.

De omgeving van het plangebied bestaat uit een mengvorm van agrarische bedrijfsfuncties en woonfuncties. Tevens zijn op korte afstand enkele recreatieve functies zoals een camping en een vakantiepark aanwezig.

Het plangebied aan de Schouwdijk heeft momenteel de functie 'Agrarisch – 1'. De gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarische bedrijf en het wonen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Onderstaande afbeelding toont een recente luchtfoto waarin de grens van het plangebied wordt omlijnd met een rode lijn. Vervolgens worden in de afbeeldingen 2.2, 2.3 en 2.4 enkele straat aanzichten van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Straataanzicht Schouwdijk 4 en de stallen van de veehouderij (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Straataanzicht plangebied met beide bedrijfswoningen en de stallen van de veehouderij (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4: Straataanzicht van de twee kapschuren in de noordelijke helft van het plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste ontwikkeling

Binnen het plangebied is wonen enkel toegestaan ten behoeve van het aanwezige agrarisch bedrijf. Het gewenste reguliere woongebruik van Schouwdijk 2 en 4 is strijdig met het plaatselijke planologisch regime. Om dit strijdige gebruik op te lossen wordt aan de twee voormalig agrarische bedrijfswoningen een reguliere woonfunctie toegekend. De agrarische bedrijfsbebouwing bij Schouwdijk 4, die gebruikt werd door de veehouderij, wordt gesloopt. Het te slopen oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 2.150 m². Een deel van de bijgebouwen bij deze woning zal blijven staan. Het gaat om een oppervlakte van ca. 350 m². De woningen aan Schouwdijk 2 en 4 sluiten hiermee aan bij de maximale inhouds- en oppervlakte maten die in het bestemmingsplannen 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.

De agrarische schuren aan de noordzijde van de Schouwdijk worden gesloopt waarmee op de noordelijke helft van het plangebied voldoende ruimte ontstaat voor de bouw van twee agrarische bedrijfsgebouwen en een nieuwe agrarisch bedrijfswoning. De woning en de twee schuren zullen ten dienste komen te staan van een nieuw agrarisch akkerbouwbedrijf. Het bouwrecht voor dit nieuwe agrarische akkerbouwbedrijf is verworven door de beëindiging van de intensieve veehouderij en het verwijderen van alle bebouwing die ten dienste stond van de veehouderij. Concreet gaat het om het verwijderen van de bouwmogelijkheid van ca. 15.000 m² aan bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij. Ter compensatie mag een akkerbouwbedrijf met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² en een agrarische bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ worden gebouwd. Het bijgevoegde erfinrichtingsplan is richtinggevend voor de bouwlocatie van de nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en de gewenste landschappelijke inpassing van het geheel.

De gemeente Tubbergen heeft de gronden van de agrariër aangekocht in het algemeen belang van de gemeente. Ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Tubbergen-Oost heeft de gemeente de omliggende gronden verworven. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van het mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling Tubbergen-Oost doordat een intensieve veehouderij wordt verwijderd. Met de eigenaar van de intensieve veehouderij zijn afspraken gemaakt over de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van het nieuwe bedrijf aan de overkant van de Schouwdijk. Het voornemen is mogelijk op basis van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' van de gemeente Tubbergen. Omdat bij voorliggende ontwikkeling meer wordt gesloopt dan nodig is voor een nieuwe woning en er ook een akkerbouwbedrijf mogelijk wordt gemaakt, wordt voor voorliggende ontwikkeling

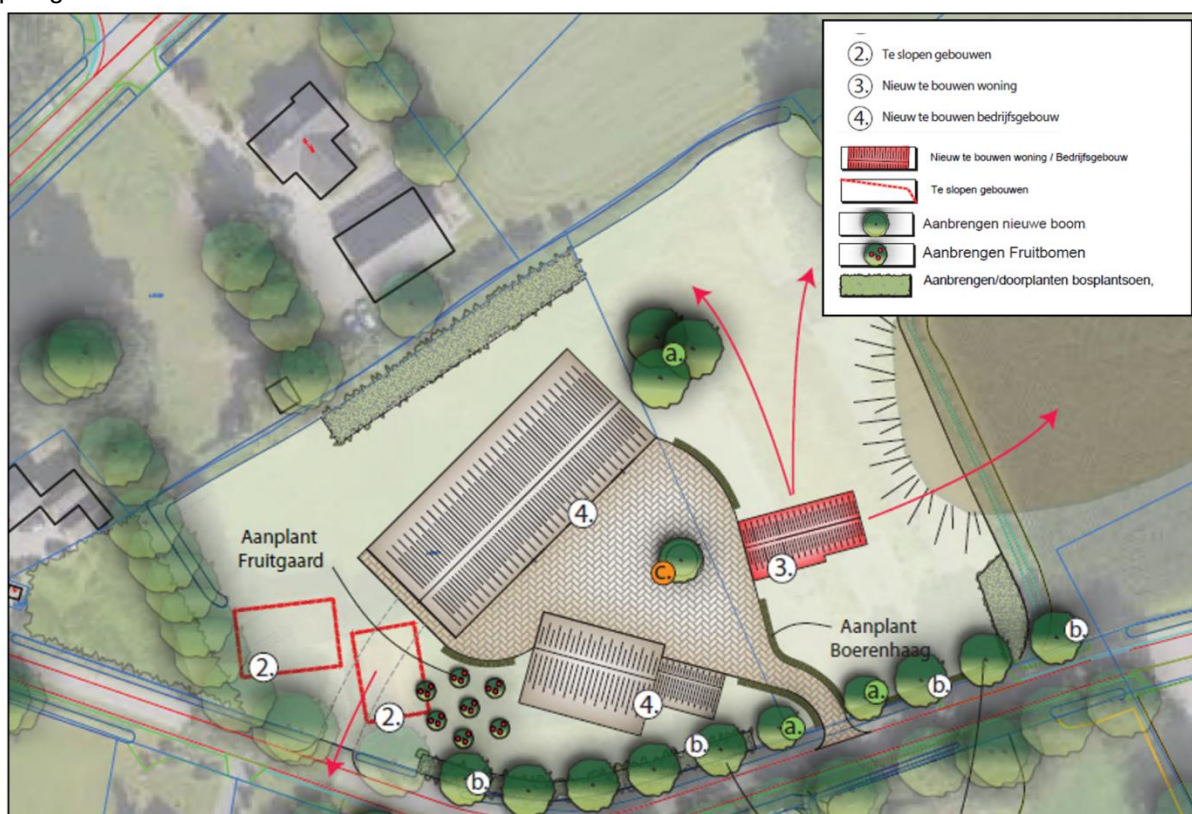
maatwerk toegepast. In paragraaf 4.1.5 wordt het voornemen getoetst aan de voorwaarden uit het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'.

2.3 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Om de gehele ontwikkeling goed in te passen in het landelijke gebied is door Tuulk een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunten bij het inpassingsplan is het herstel en de versterking van de landschappelijke structuur rondom het plangebied. Het gehele landschappelijke inrichtingsplan is bij de motivatie gevoegd als Bijlage 1 bij de motivatie. Het uitvoeren van het inrichtingsplan is in de regels van het TAM-omgevingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Noordelijk deel plangebied

In het noordelijke deel van het plangebied, waar het akkerbouwbedrijf wordt gerealiseerd, wordt een bedrijfswoning en twee agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd. De bedrijfsgebouwen zullen samen maximaal 1.500 m² groot zijn. De twee bestaande opslagschuren worden gesloopt (rode omlining in afbeelding 2.5). Het erfinrichtingsplan weergeeft op de noordelijke helft van het plangebied daarnaast de aanplant van een fruitgaard met appel- kersen- en perenbomen. Daarnaast zullen enkele zomerlindes en een walnootboom worden geplant. Een boerenhaag van veldesdoorn wordt geplant langs de oprit naar de woning en de agrarische bebouwing. Rondom de noordelijke helft van het plangebied op verscheidene plekken een nieuw bosplantsoen aangeplant welke uit verschillende soorten streekeigen bomen mag bestaan, en wordt de natuurlijke hoogte in het landschap, het kamp, hersteld. Ten slotte worden langs de Schouwdijk een tiental nieuwe bomen aangeplant. Onderstaande afbeelding weergeeft een uitsnede van het erfinrichtingsplan van de noordelijke helft van het plangebied.

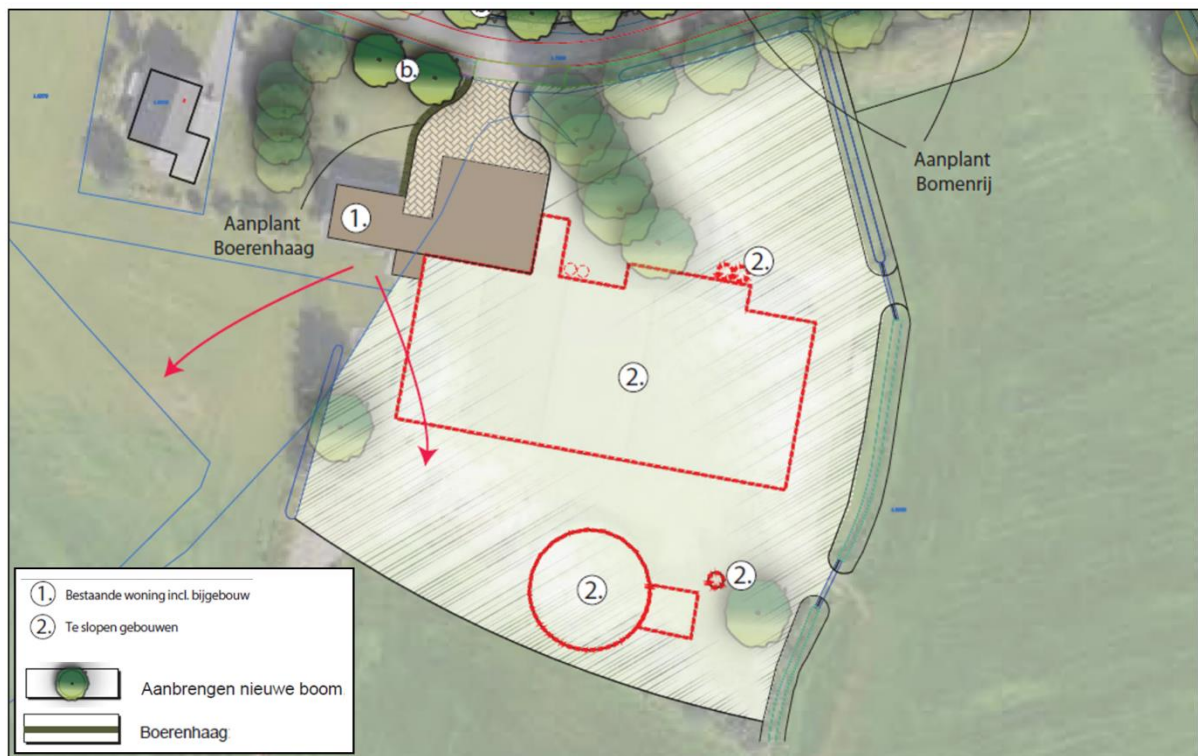


Afbeelding 2.5 Uitsnede erfinrichtingsplan noordelijke zijde (Bron: Tuulk)

Zuidelijk deel plangebied

In het zuidelijke deel van het plangebied blijven de bestaande bomen behouden en worden twee nieuwe bomen aangeplant. Daarnaast wordt een boerenhaag aangelegd langs de oprit van Schouwdijk 4. Verder bestaat de kwaliteitsbijdrage in dit deel van het landschap voornamelijk uit het

verwijderen van de oude agrarische bebouwing van de voormalige veehouderij. Onderstaande afbeelding weergeeft de nieuwe situatie van het zuidelijke deel van het plangebied.



Afbeelding 2.6 Uitsnede erfinrichtingsplan zuidelijke zijde (rode omlijning betreft de te slopen bebouwing)
(Bron: Tuulk)

3. Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – 1' waarbinnen een agrarisch bedrijf van maximaal 15.000 m² is toegestaan en waarbinnen wonen is toegestaan ten behoeve van het agrarische bedrijf. Het beoogde gebruik van de gronden en bebouwing past echter niet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het beoogde akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning is namelijk buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd en de twee voormalig agrarische bedrijfswoningen mogen niet bewoond worden zonder functionele relatie met een agrarisch bedrijf. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan ziet dan ook toe op het mogelijk maken van reguliere bewoning van de bestaande woningen en het toevoegen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een nieuw akkerbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning met een begrensd gebruiksoppervlakte van 1.500 m².

3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Tubbergen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals dat in werking is getreden op 3 juli 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

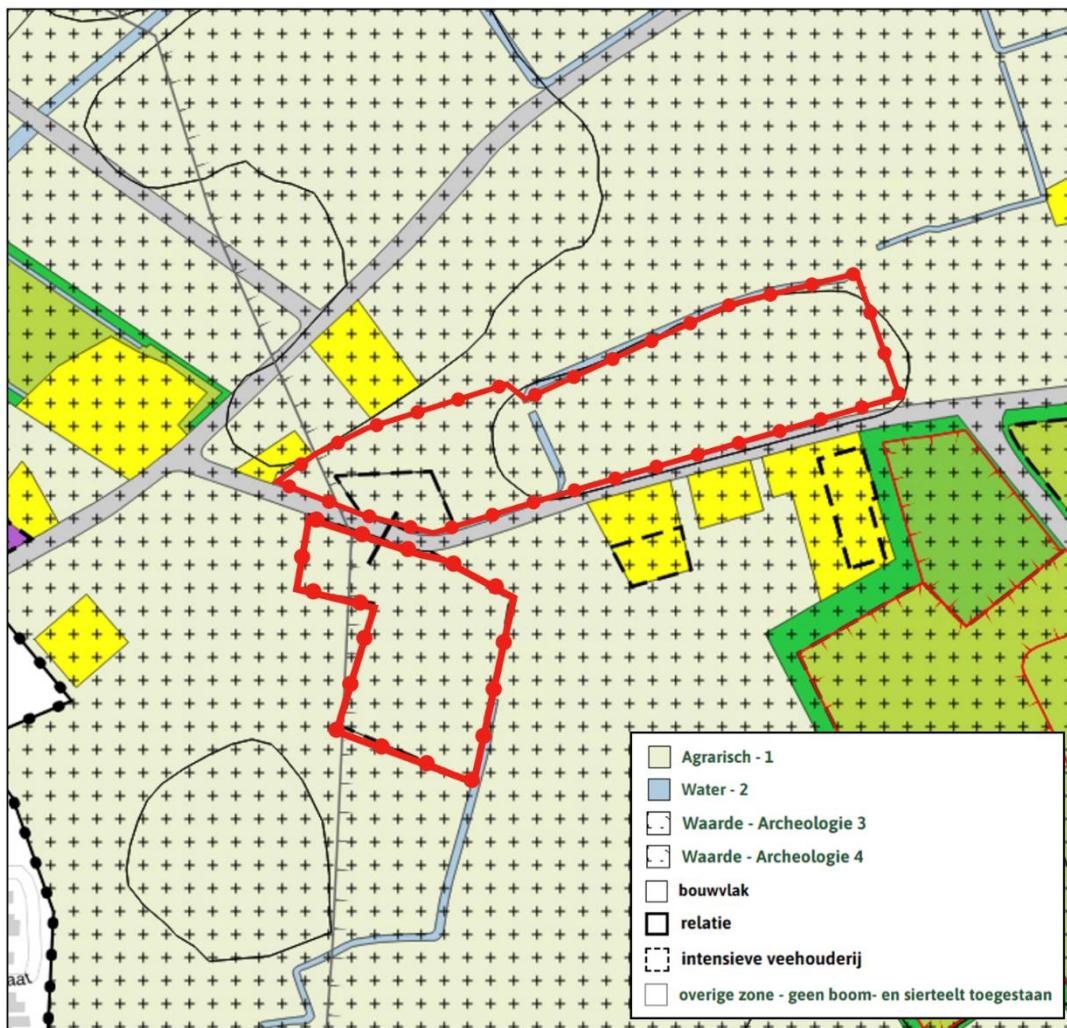
- Omgevingsplan gemeente Tubbergen (in werking vanaf 01-07-2024);
- Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan (vastgesteld 15-12-2020);
- Tubbergen Buitengebied 2016 (vastgesteld 23-05-2016).

Daarnaast maken ook gemeentelijke verordeningen onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

3.2.1 Bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan"

Voor de duiding van het planologisch regime zijn met name het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" en "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 3.1: Uitsnede bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" uit het tijdelijk omgevingsplan (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Ter plaatse is sprake van de volgende functies en (gebieds)aanduidingen:

- Agrarisch – 1;
- Water - 2;
- Waarde – Archeologie 3;
- Waarde – Archeologie 4;
- Bouwvlak, met een relatieteken;
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij;
- Overige zone – geen boom- en sierteelt toegestaan.

Agrarisch – 1

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

Water - 2

De voor 'Water – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor beken, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, het behoud van de natuurlijke landschappelijke waarden en de waterberging.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht voor activiteiten die een oppervlakte groter dan 2.500 m² beslaan en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht voor activiteiten die een oppervlakte groter dan 5.000 m² beslaan en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

Overige zone – geen boom- en sierteelt toegestaan

De voor 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boom- en sierteelt binnen de bouwpercelen.

3.2.2 Strijdigheden met het bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016 Veegplan'

Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de functieverandering van agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woningen en in het toevoegen van de bouw en gebruiksmogelijkheden van een akkerbouwbedrijf. Omdat deze activiteiten strijdig zijn met het omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet hierin. In voorliggende motivering wordt aangetoond dat met deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.3 Bruidsschat

In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan regelgeving omtrent de fysieke leefomgeving, waaronder de bruidsschat.

4. Toetsing aan visie en beleid

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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.

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is 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 verschildt 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 die van toekomstige generaties.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft het transformeren van een intensieve veehouderij naar twee reguliere woonfuncties aan Schouwdijk 2 en 4. Verder wordt aan de noordzijde van de Schouwdijk een nieuw akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd. Omdat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt middels de regeling 'Buitengebied met Kwaliteit' en een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteit middels een KGO bijdrage wordt voldaan aan de uitgangspunten belangen die worden beschreven in de NOVI. Het voornemen is daarmee niet in strijd met de belangen zoals genoemd in de NOVI.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

Omgevingsverordening Overijssel

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

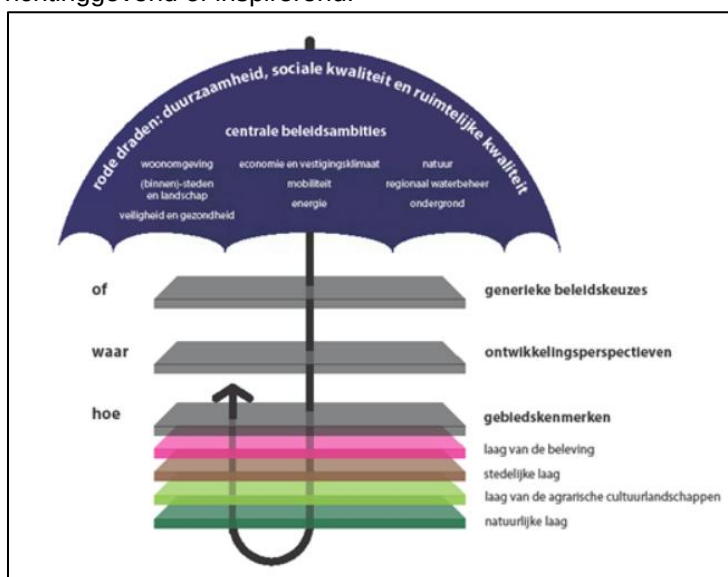
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Of - Generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 4.4 (*principe van concentratie*), 4.5 (*zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), 4.8 (*ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit*), 4.14 (*woonafspraken*), 4.39 (*Kwaliteitsimpuls agro en food*) en 4.55 (*nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente*) van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 4.4:

Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van één nieuwe woning die ten dienste zal staan van het nieuwe akkerbouwbedrijf. De andere twee woningen die voor het eerst worden aangeduid met een reguliere woonfunctie worden al bewoond en blijven dit ook. De nieuwe woning voorziet in de behoefte van de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf. Hiermee is sprake van een concrete behoefte, aan zowel de nieuw te bouwen woning als de bestaande woningen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van concentratie.

Artikel 4.5:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van twee bedrijfswoningen en de sloop en nieuwbouw van een agrarisch bedrijf. Met de functiewijziging van de twee bedrijfswoningen gaat het niet om het feitelijk bouwen van een stedelijke functie, enkel om een gewijzigd gebruik. Met deze ontwikkeling vindt daarom geen extra ruimtebeslag plaats.

Het akkerbouwbedrijf wordt eveneens niet gezien als een stedelijke functie maar als een functie behorende bij het buitengebied. Daarnaast heeft de realisatie van het akkerbouwbedrijf geen toename van het ruimtebeslag in het buitengebied tot gevolg doordat dit een ontwikkeling betreft waarin een grotere intensieve veehouderij wordt gesloopt. Met de sloop van de oude veehouderij en de bouw van het nieuwe akkerbouwbedrijf vindt er een afname plaats van het oppervlakte aan bebouwing in het buitengebied. Daarnaast wordt het gehele plangebied een inspanning geleverd ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De ontwikkeling wordt verder toegelicht bij het gemeentelijk beleid in paragraaf 4.1.5. Gesteld wordt dat wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.8:

Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.8 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de landschappelijke maatregelen die genomen worden binnen het plangebied zijn omschreven. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 van de motivering. Er worden diverse groenstructuren aangelegd die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Daarnaast neemt het oppervlakte aan bebouwing en verharding in het buitengebied af. Gesteld wordt dat het voornemen voldoet aan artikel 4.8 van de Omgevingsverordening.

Artikel 4.11:

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
 - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats in de Groene Omgeving en betreft het verplaatsen en verkleinen van de vestigingsmogelijkheden van een agrarisch bedrijf.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het gehele plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van de maatregelen uit dit inrichtingsplan zijn voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Het landschappelijk inrichtingsplan en de maatregelen die hierin zijn verwoord is opgesteld ten behoeve van de kwaliteitsimpuls van de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning en ter versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het landschappelijk inpassingsplan is bij de motivering gevoegd als Bijlage 1.

Gesteld wordt dat hiermee wordt voldaan aan artikel 4.11 van de Omgevingsverordening.

Artikel 4.39

Kwaliteitsimpuls agro en food, nieuw agrarisch bouwperceel

Een omgevingsplan kan in afwijking van Artikel 4.38 voorzien in een nieuw agrarisch bouwperceel voor de verplaatsing van een agrarisch bedrijf als een ondernemer:

- a. zijn agrarisch bedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen of
- b. op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft; en
- c. een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.39 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend initiatief wordt voorzien in de functiewijziging van het agrarische bedrijf dat is toegestaan binnen het bouwvlak. In de noordelijke helft van het plangebied is reeds een bouwvlak aanwezig, maar dit bouwvlak is niet groot genoeg en niet juist gepositioneerd voor het nieuwe akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning. Voorliggend plan voorziet daarom in het verplaatsen van het bouwvlak ter plaatse van het nieuwe akkerbouwbedrijf. Daarnaast voorziet het voornemen in het beperken van de toegestane agrarische bedrijfsvoering. Voorheen was een intensieve veehouderij toegestaan, in de nieuwe situatie zal enkel een akkerbouwbedrijf mogelijk zijn en wordt het agrarische bouwvlak in de zuidelijke helft van het plangebied verwijderd.

Voorliggende ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door compenserende bouwrechten uit de sloop van de gebouwen van de intensieve veehouderij aan de Schouwdijk 4. Reden voor het stoppen van de intensieve veehouderij is de wens om het ontwikkelen van een uitbreiding van Tubbergen, aan de oostzijde. Het toevoegen van nieuwe woningen in dit gebied was niet mogelijk wanneer de intensieve veehouderij bleef bestaan. In deze zin heeft het initiatief een maatschappelijk belang, omdat met de voorziene uitbreiding van Tubbergen wordt voorzien in de grote vraag naar woningen in de gemeente. Gesteld wordt dat het initiatief aansluiting vindt bij de uitgangspunten van artikel 4.39 van de Omgevingsverordening.

Artikel 4.55:

Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

2. De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn
 - a. het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
 - b. de grote mate van kleinschaligheid;
 - c. het groene karakter.
3. Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente en met Bijlage IX van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet zowel in het versterken van de bestaande bomenrijen en het originele kamp als in het toevoegen van nieuwe bosschages, en het inpassen van het nieuwe erf van het toekomstig akkerbouwbedrijf. De voorgestelde maatregelen uit het erfinrichtingsplan zijn conform het beleidsstuk 'Buitengebied met Kwaliteit' van de gemeente Tubbergen.

De kwaliteiten van het omliggende landschap worden verder beschreven bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Het landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld volgens de uitgangspunten van deze gebiedskenmerken en- kwaliteiten.

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan beschreven ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast, op een manier die passend is in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Hiermee wordt tevens het groene karakter van het landschap in en rond het plangebied versterkt.

Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

'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.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan ontwikkelingen voor de lokale vraag. Voorliggend initiatief voorziet onder andere in het verplaatsen en verkleinen van agrarische bedrijvigheid. Dit heeft tot gevolg dat een intensieve veehouderij uit het landschap verdwijnt en een akkerbouwbedrijf op enige afstand (overzijde van de Schouwdijk) wordt teruggebouwd. De intensieve veehouderij is een functie die minder goed samengaat met de bestaande omliggende woonfuncties, en tevens ook invloed kan hebben op recreatieve functies. Het afschalen naar een minder belastende agrarische activiteit past beter bij de andere functies in een agrarisch mixlandschap dan de intensieve veehouderij. Het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan zorgt daarnaast voor een betere inpassing en herstel van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt onderbouwd dat de nieuwvestiging van het akkerbouwbedrijf niet voor belemmeringen zorgt bij omliggende bedrijven of woningen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen het ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van de vier lagen gebiedskenmerken (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, de stedelijke laag, en de laag van de beleving) Voor iedere laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor voorliggende ontwikkeling zijn geen gebiedskenmerken opgenomen in de Stedelijke laag en de Laag van beleving, een toetsing van het initiatief aan deze lagen is dan ook achterwege gelaten. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de twee gebiedskenmerken.

Toetsing aan de gebiedskenmerken

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

Binnen het plangebied zijn de gebiedstypen 'Dekzanden en ruggen' en 'Beekdalen en laagtes' van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen beekdalen en stuwwallen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het gebied zijn reeds bebouwd, of in agrarisch gebruik. De van oorsprong voorkomende natuurlijke laag is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel wordt met een landschappelijk inpassingsplan ingespeeld op de plaatselijke gebiedskenmerken. Het erf en de uitbreiding daarvan worden landschappelijk ingericht conform de hier geldende gebiedskenmerken.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Op de locatie is het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap' van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen in deze landschapstypen dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Door de inpassing met streekeigen beplanting, en het versterken en terugbrengen van de bomenlinten worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van het landschapstype versterkt. De erven worden daarnaast tevens aangevuld met inheemse (fruit)bomen en bosplantsoenen. Zie tevens het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met deze laag.

4.1.3 Omgevingsvisie Tubbergen

Algemeen

De gemeente Tubbergen beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Tubbergen gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, wil sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen.

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

- de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
- hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
- hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
- welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- We wentelen niet af op volgende generaties.

Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Buitengebied in Balans' van belang.

Buitengebied in Balans

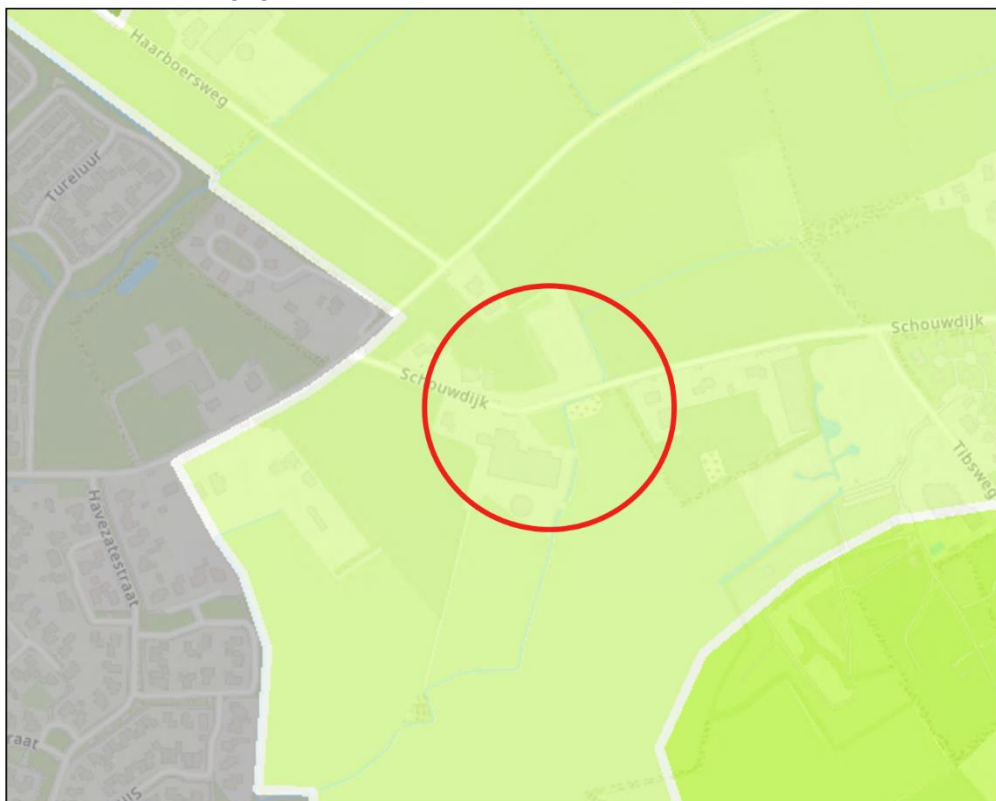
De gemeente Tubbergen streeft naar een economisch sterk buitengebied met veel verschillende functies waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het faciliteren van de goede

functie op de goede plek is daarom zeer belangrijk. Voor voorliggend initiatief is met name de uitgangspunten van een toekomstbestendige agrarische sector uit de omgevingsvisie van belang.

De gemeente vindt het belangrijk dat in het buitengebied toekomstgerichte agrarische bedrijven bestaan. De huidige landbouw loopt in situaties tegen grenzen aan. Gemeente en inwoners zijn verantwoordelijk voor een overgang naar meer duurzame vormen van landbouw. Bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf wordt in de omgevingsvisie uitgegaan van het hergebruiken voor bedrijven die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en goed in te passen zijn in het buitengebied.

Waardenkaart

Het plangebied ligt op de waardenkaart binnen het lichtgroene landschap met de waarde 'Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede waardenkaart (Bron: Omgevingsvisie gemeente Tubbergen)

De waarden die in dit deelgebied worden benoemd in de Omgevingsvisie spelen in op: het agrarisch karakter, gemengde functies, een opgeruimd landschap, geclusterde bebouwing en heldere structuren. De waarden die hier gelden zijn:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen;
- moderne erfopzet.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het versterken van de natuurlijke waarden, het verwijderen van voormalig agrarische bebouwing en het toevoegen van een nieuw agrarisch erf. Het geheel wordt opnieuw landschappelijk ingepast volgens het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Het inpassingsplan gaat uit van het toevoegen van gebiedseigen beplanting en het versterken van de bestaande bomenrijen, houtopstanden terwijl de kenmerkende openheid van het landschap behouden blijft. Door de inpassing van de beide helften van het plangebied ontstaat een nieuw erf dat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.1.4 Woonvisie 2021+

Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2021+'. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de woningmarkt zeer dynamisch is. De woonvisie beschrijft daarom de gemeentelijke koers voor de komende jaren, maar er wordt flexibiliteit gehouden om tussentijds bij te sturen, mochten de ontwikkelingen op de woningmarkt daarom vragen.

Om de CO₂ uitstoot te beperken, moet er anders om worden gegaan met de beschikbare energie. In het Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2050 100% van onze energie duurzaam op te wekken. Alle huishoudens zijn dan van het aardgas af. In het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen hebben we als ambitie opgenomen om de komende jaren meer vormen van duurzame energieopwekking toe te passen, waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen af gaat nemen. Hierbij ligt een belangrijke opgave bij de woningvoorraad. Voor de nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld. Nieuwbouw dient sinds 1 juli 2018 aardgasloos te zijn en bijna energieneutraal (BENG). Maar nieuwbouw vormt slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het grootste deel bestaat uit bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. Ook deze woningen zullen uiteindelijk gebruik moeten maken van duurzame energiebronnen.

De komende jaren wil gemeente Tubbergen voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Tubbergen gegroeid met ongeveer +300. Het zijn vooral jongeren tussen 15 en 25 jaar die de gemeente verlaten. Dat komt voor een belangrijk deel vanwege werk of studie elders. Maar voor een deel van de vertrekkende jongeren speelt het woningaanbod mee. Voor hen zijn er niet of nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar. Een deel van de jongeren keert na verloop van tijd terug als men een gezin gaat stichten en meer financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen. Daarnaast ziet de gemeente zeker de laatste jaren een vestigingsoverschot van 50-plussers. Door de stijgende woningprijzen in de steden is Tubbergen als groene, rustige woongemeente met ruime woningen steeds aantrekkelijker geworden voor vestigers.

De gemeente Tubbergen gaat uit van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030.

Toetsing initiatief aan de woonvisie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er vanuit planologisch opzicht sprake van het toevoegen van twee reguliere woningen aan de woningvoorraad van Tubbergen. De twee bestaande bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonfunctie en zijn daarmee voor een veel bredere doelgroep beschikbaar. Daarnaast wordt met voorliggende ontwikkeling een nieuwe agrarische bedrijfswoning toegevoegd, ten behoeve van het nieuwe akkerbouwbedrijf. Het voornemen voorziet hiermee in zeer kleinschalige positieve bijdrage aan de woningbehoefte van 640 woningen voor de gemeente Tubbergen. De nieuw te bouwen woning zal volgens de laatste duurzaamheidsnormen worden gebouwd. De woning wordt niet aangesloten op het aardgas. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de woonvisie

4.1.5 Buitengebied met kwaliteit

Algemeen

In 2023 is door de gemeente Tubbergen het Ruimtelijk beleid 'Buitengebied met kwaliteit' vastgesteld. Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek.

Eenzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische)

ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Toetsing initiatief aan 'Buitengebied met Kwaliteit'

Voorliggend initiatief is niet beoordeeld op de gebruikelijke paragrafen 3 en 4 voor ontwikkelingen die betrekking hebben op wonen en agrarische bedrijven. Bij voorliggend geval is sprake van een maatwerkontwikkeling. In het beleid is de mogelijkheid opgenomen dat er kan worden afgeweken indien specifieke omstandigheden van een concreet geval daartoe aanleiding geven. In het kader van een grondaankoop door de gemeente van de agrariër om te komen tot een woningbouwontwikkeling buiten het plangebied en binnen het plangebied tot een herontwikkeling naar een agrarisch akkerbouwbedrijf en het toevoegen van 2 reguliere woningen.

In voorliggend geval wordt de bouwmogelijkheid van 15.000 m² aan agrarische bouw mogelijkheden verwijderd uit het omgevingsplan, evenals nagenoeg alle huidige voormalig agrarische bebouwing. Daarvoor in de plaats wordt ontwikkelruimte geboden aan een veel kleiner akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning met een maximaal gebruiksoppervlakte van 1.500 m². In het beleid is de mogelijkheid opgenomen dat er kan worden afgeweken indien specifieke omstandigheden van een concreet geval daartoe aanleiding geven.

Geconcludeerd wordt dat aan de randvoorwaarden van het beleid Buitengebied met Kwaliteit wordt voldaan. Zo leidt de ontwikkeling per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, er wordt invulling gegeven aan de KGO basisinspanning in de vorm van een goede landschappelijke inpassing, en met het initiatief wordt ontwikkelruimte geboden aan een nieuw initiatief dat naar aard en omvang passend is op de locatie en de gebiedskenmerken.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt bij het doorlopen van een wijziging van het omgevingsplan dat de voorgenomen activiteit enkel wordt verleend wanneer bij de ontwikkeling of activiteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Conclusie

In de voorgenomen ontwikkeling wordt één fysieke woning nieuwgebouwd de twee bestaande woningen binnen het plangebied worden reeds bewoond en ondergaan enkel een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning. Planologisch gezien is bij voorliggende ontwikkeling sprake van het toevoegen van twee woningen met een reguliere woonbestemming en het toevoegen van één agrarische bedrijfswoning.

Gezien de kleine aantallen betreft het voornemen geen stedelijke ontwikkeling, aangezien daar pas vanaf 12 woningen sprake van is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Daarnaast wordt met het voornemen een vermindering van de toegestane verharding in het buitengebied mogelijk gemaakt.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen. In kolom 1 staan de projecten opgesomd. In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is. In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt. Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

Bij de project-mer-beoordeling (dus niet bij de mer-plicht) is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het verwijderen van de bouwregels en van de bestaande intensieve veehouderij. Deze veehouderij had planologische bouwrechten voor een oppervlakte van 15.000 m². Hiervoor in de plaats wordt een akkerbouwbedrijf van veel kleinere schaal gerealiseerd van de overzijde van de Schouwdijk met de bouw van een nieuwe woning. Gelet op de kenmerken van dit project en het feit dat met name de gebruiksmogelijkheid van het akkerbouwbedrijf in de nieuwe situatie minder belastend is voor de omgeving dan een intensieve veehouderij zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. Uit hoofdstuk 5 van deze motivering is dit ook gebleken.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Tubbergen heeft voor parkeren een beleidsnotitie opgesteld: "Bouwen & parkeren 2018". Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies, gebaseerd op publicatie 317 van het CROW. Voor de parkeerbehoefte van functies in het buitengebied verwijst de gemeente Tubbergen naar de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Functie: voor het agrarisch bedrijf zijn geen cijfers beschikbaar uit de CROW publicatie. Daarom is aangesloten bij de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Het bedrijf krijgt een maximaal oppervlakte van 1.500 m².

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

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie/activiteit	Parkeernorm	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	2,4	8,2
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	-	4,8 per 100 m ²
Totaal	7,2	(24,6 + 72 =) 96,6

Parkeerbehoefte

De drie woningen hebben een gezamenlijke parkeerbehoefte van afgerond 8 auto's. Alle woningen hebben een eigen erf met een inrit. Het uitgangspunt is dat deze parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen en opgelost. In de huidige situatie is hier bij de bestaande woningen reeds sprake van, de nieuw te bouwen woning heeft eveneens voldoende parkeerruimte op het eigen terrein. De eigenaar van het akkerbouwbedrijf zal komen te wonen in de te bouwen agrarische bedrijfswoning. De parkeerbehoefte van het agrarisch bedrijf zal daarom niet meer bedragen dan die van de agrarische bedrijfswoning (afgerond 3 parkeerplekken). Tijdens de seizoenen waarin geoogst wordt is het mogelijk dat incidenteel een loonwerker aanwezig zal zijn. Voor deze extra persoon is eveneens voldoende plaats over op het eigen terrein. Landbouwwerktuigen zullen gestald worden in de daarvoor bedoelde agrarische bedrijfsbebouwing.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het aantal woningen binnen het plangebied zal toenemen met 1 woning. De bijdrage aan de verkeersgeneratie van deze woning bedraagt op basis van de bovengenoemde kencijfers 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersgeneratie van een akkerbouwbedrijf ligt hoger dan dat van een intensieve veehouderij. Echter, voorliggend initiatief voorziet in de plaatsing van een kleinschalig akkerbouwbedrijf van 1.500 m². Verwacht wordt dat de verkeersbewegingen die voor een grote intensieve veehouderij zouden plaatsvinden vergelijkbaar zijn met de verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van het akkerbouwbedrijf. Opgemerkt wordt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het akkerbouwbedrijf met name plaatsvindt in het zaai- en oogstseizoen. De Schouwdijk heeft om deze reden voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen op een veilige manier te verwerken

Conclusie

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

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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

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

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

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Toetsing van het voornemen

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ligt op circa 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Voor voorliggende ontwikkeling is een Aerius-berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De berekening is bijgevoegd in Bijlage 2 van de motivering.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Toetsing van het voornemen

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 500 meter van het NNN. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

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

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

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

Toetsing van het voornemen

Omdat het voornemen voorziet in zowel sloop als nieuwbouw is door Ecofact B.V. een Natuurwaarden onderzoek uitgevoerd (Quickscan ecologie). Het volledige onderzoek is bij deze onderbouwing gevoegd in Bijlage 3.

Natuurwaardenonderzoek

Het onderzoek concludeert dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de kerkuil en de steenuil. Een nader onderzoek naar deze soorten wordt dan ook noodzakelijk geacht. Het nader onderzoek is in gang gezet. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de kerkuil en steenuil is in de regels van dit TAM-omgevingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Vanuit het aspect soortenbescherming en gebiedsbescherming is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Luchtkwaliteit

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlakbij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden. Dit is niet nodig indien een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens het Bkl dragen de volgende projecten niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging:

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

Er zijn een paar situaties die de overheid nog wel in het hele land moet beoordelen. Dit zijn:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

Toetsing van het voornemen

In voorliggend geval is sprake van de sloop en nieuwbouw van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. De twee bestaande woningen binnen het plangebied ondergaan enkel een planologische functiewijziging naar regulier wonen. Vergeleken met bovenstaande projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging kan gesteld worden dat voorliggend project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling

5.6 Geluid

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en andere activiteiten. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Toetsing van het voornemen

In voorliggend geval is reeds sprake van twee geluidsgevoelige gebouwen: de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen. De nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning is een nieuw geluidsgevoelig gebouw. De bedrijfswoning wordt enkel op het onderdeel wegverkeerslawaaï beoordeeld, de bedrijfswoning wordt namelijk beschermt tegen geluid door eigen bedrijfsactiviteiten. De twee bestaande woningen zullen worden beoordeeld op geluid afkomstig van functies/activiteiten in de directe omgeving. In de wijde omgeving zijn geen spoorwegen of geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig, hier wordt daarom geen nadere aandacht aan besteed. Er is reeds sprake van een agrarisch bedrijf, waar akkerbouw planologisch is toegelaten. Het omgevingsplan wordt in die zin gewijzigd dat het houden van dieren wordt verboden. Daarnaast wijzigt de situering van het bouwvlak. Deze wijziging is beoordeeld.

Wat betreft de externe werking van het akkerbouwbedrijf op omwonenden wordt in voorliggend geval uitgegaan van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. In de huidige situatie is reeds sprake van een agrarisch bedrijf waar akkerbouw planologisch is toegelaten. Het omgevingsplan wordt in die zin gewijzigd dat het houden van dieren wordt verboden. Daarnaast wijzigt de situering van het bouwvlak. Deze wijziging is beoordeeld.

De maximale richtafstand die in deze uitgave wordt genoemd bij een akkerbouwbedrijf is 30 m. De dichtstbijzijnde woning aan de Binnenveldsweg 76 bij het nieuw te bouwen akkerbouwbedrijf ligt op ca. 35 m afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden om te voldoen aan de richtafstand op het onderdeel 'geluid'.

Wegverkeerslawaaï

Voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning is door BJZ.nu een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting hoogstens 49 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect geluid er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg.

Geurnormen voor het houden van dieren bestaan voor sommige diersoorten uit afstanden en voor sommige diersoorten uit geurwaarden. Deze normen staan in het Omgevingsplan (paragraaf 22.3.6). De geurnormen beogen mede een omgekeerde werking te hebben. De normen dienen niet alleen als toetsingskader voor milieuvergunningen, maar geven ook aan welke geurbelasting de gemeente aanvaardbaar vindt op het platteland.

Toetsing van het voornemen

De huidige twee agrarische bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonbestemming. De woningen worden hierdoor geurgevoelig voor het nieuwe akkerbouwbedrijf. De woningen vormen zelf geen geurbron.

Het nieuwe akkerbouwbedrijf vormt daarentegen wel een nieuwe geurbron voor de omgeving van het bedrijf. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan een akkerbouwbedrijf worden aangemerkt als 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. De bijbehorende richtafstand op het onderdeel 'geur' bedraagt 10 meter. De dichtstbijzijnde woonbestemming betreft de woning ten noorden van het plangebied. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en de bestaande woning bedraagt ca. 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Alle andere woningen en gevoelige functies liggen op een grotere afstand. Met de aangehouden afstanden vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

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

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

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

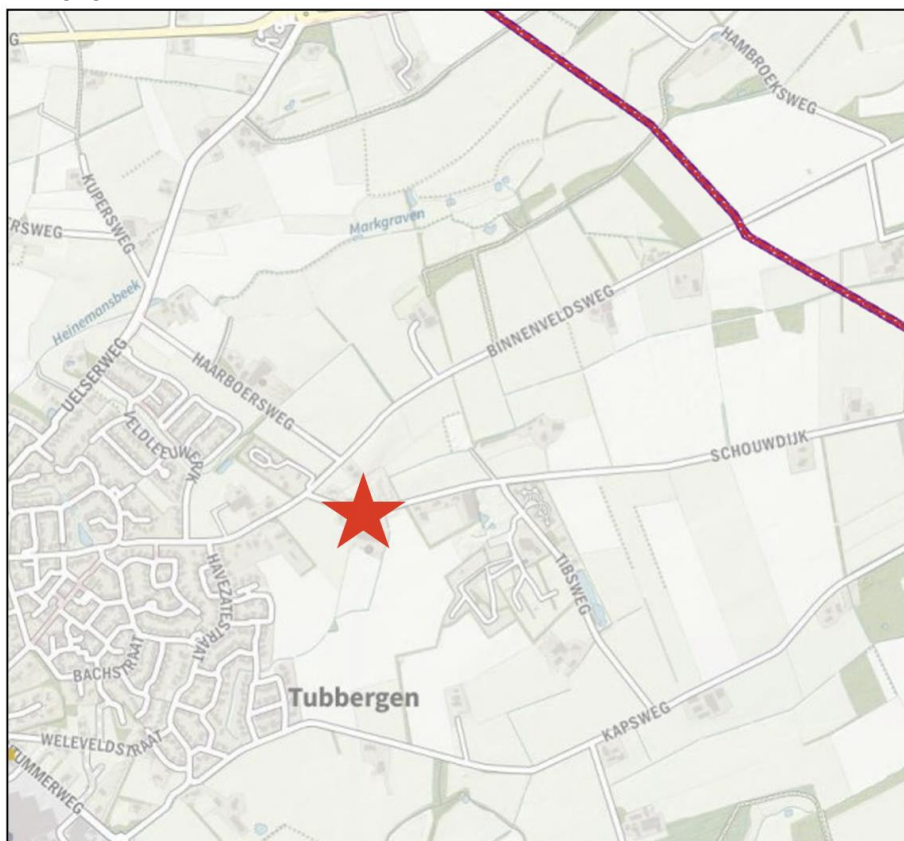
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

Toetsing van het voornemen

Aan hand van de EV-Signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Signaleringskaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: ev-signaleringskaart.nl)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's.

Ten noordoosten van het plangebied wordt een buisleiding aangegeven van de NAM. In de buisleiding wordt stikstof vervoerd, waardoor geen risicocontouren van toepassing zijn. Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Trillingen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van het omgevingsplan en 5.87a van het Bkl.

Toetsing van het voornemen

Op basis van de Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen is het onderzoeksgebied in beginsel 100 meter. Binnen 100 m van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Hiermee is aannemelijk dat het trillingsniveau niet boven de streefwaarde uitkomt. Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Archeologie

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

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing van het voornemen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in bouwwerkzaamheden ter plaatse van het nieuw te bouwen akkerbouwbedrijf. Een deel van de bebouwing van het akkerbouwbedrijf ligt binnen de archeologische dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Onderstaande afbeelding toont deze situatie.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' staat toe dat bouwwerken en grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 2.500 m² en met een maximale diepte van 40 cm uitgevoerd worden. De gehele ontwikkeling van het akkerbouwbedrijf is hiermee mogelijk. Gesteld wordt dat in voorliggend geval daarom een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Raap)

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De bestaande bebouwing binnen het plangebied is niet aangemerkt als karakteristieke bebouwing en er zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig. De voorziene ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan omliggende culturele waarden. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in het herstellen van de kamp welke lange tijd is aangegeven op kaartmateriaal. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.11 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie plangebied

In voorliggende situatie veranderen twee woningen van functie en wordt na de sloop van een veehouderij een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning gebouwd. Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoningen is het gebruik niet anders geweest dan bewoning ten behoeve van het agrarische bedrijf. Verwacht kan worden dat ter plaatse van deze woningen de gronden van voldoende kwaliteit zijn om de reguliere woonfunctie te ondersteunen. Ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, 5707 en 5897 en betreft een verkennend bodemonderzoek en een onderzoek naar asbest in de grond en in puin. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Het verkennend bodemonderzoek concludeert dat in de bovengrond en ondergrond enkele stoffen verhoogd zijn gemeten. Deze stoffen voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. In het grondwater zijn eveneens enkele verhoogde waarden gemeten. De verhoogd gemeten gehalten geven uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. De huidige bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is van voldoende kwaliteit om de nieuwe functies (wonen en een akkerbouwbedrijf) te ondersteunen. Ten aanzien van het onderzoek naar asbest zijn eveneens geen waarden gemeten die aanleiding geven tot nader onderzoek.

Conclusie

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

5.12 Waterbelang

Algemeen

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn groot en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. De provincie houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor de plannen voor waterbeheer in de regio. Ook is de provincie verantwoordelijk voor vergunningverlening voor drinkwaterwinning. De ambities zijn 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. De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen.

Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven moeten worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen gaan over zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Wateradvies en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van het digitale wateradvies. Het resultaat is opgenomen in bijlage 6 bij deze motivering. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied - Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Met de realisatie van het voornemen wordt een vermindering van het oppervlakte aan verharding verwacht. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting. Hemelwater wordt geïnfiltreerd. De nieuw te bouwen woning krijgt een nieuwe rioolaansluiting, hemelwater wordt hier niet op afgevoerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Wateradviesproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het project heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Ten behoeve van waterinfiltratie heeft het waterschap het advies gegeven om in de noordelijke helft van het plangebied 55mm aan water te kunnen bergen en infiltreren. Aan dit advies is gehoor gegeven door de bergingseis op te nemen als voorwaardelijke verplichting. De procedure in het kader van het wateradvies is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

5.13 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Gewasbeschermingsmiddelen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Verspreiding van deze gewasbeschermingsmiddelen (door de wind) kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd.

De 50 meter vuistregel uit jurisprudentie is een indicatieve afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Bij het bepalen of een spuitzone van toepassing is, geldt de maximale planologische invulling. Bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, moet niet worden gekeken naar het feitelijke gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan. Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie nabij agrarische percelen, is het dus allereerst van belang om te weten wat de maximale gebruiksmogelijkheden van dat agrarische perceel op basis van het omgevingsplan zijn. Laat dat omgevingsplan de teelt van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (onbeperkt) toe? In de meeste gevallen is dit zo tenzij het telen van gewassen via bijvoorbeeld een aanduiding expliciet is uitgesloten.

Toetsing van het voornemen

De voorgenomen functiewijziging gaat uit van het stoppen van een intensieve veehouderij, de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen en het slopen van de voormalig agrarische bebouwing. Daarnaast zal ter compensatie een kleiner akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning gebouwd worden op kleine afstand van de slooplocatie van de huidige intensieve veehouderij.

Als gevolg van het verwijderen van de intensieve veehouderijfunctie vermindert de geurbelasting op de woningen in de omgeving. De geuremissie van een akkerbouwbedrijf is verwaarloosbaar. Een

bodemonderzoek is uitgevoerd om aan te tonen dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woonfunctie en het nieuw te vormen agrarisch erf geschikt is voor de functie wonen. Tevens wordt ter bescherming van de gezondheid een functieaanduiding om de omliggende woonbestemmingen gelegd om de bewoners te beschermen tegen de effecten van gewasbeschermingsmiddelen.

Daarnaast liggen de voormalige agrarische bedrijfswoningen op een korte afstand van agrarische gronden. Ten behoeve van het beschermen van de bewoners van deze woningen tegen de effecten van gewasbeschermingsmiddelen die op de agrarische gronden gebruikt mogen worden is een functieaanduiding opgenomen die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voorkomt. De functieaanduiding is in een zone van 50 m breed om de bestaande woningen en de woningen buiten het plangebied gelegd. Op basis van de huidige jurisprudentie wordt hiermee voldoende afstand gehouden om de bewoners van de woningen tegen de effecten van gewasbeschermingsmiddelen te beschermen.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Toetsing van het voornemen

De ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van twee woningen, het slopen van voormalig agrarische bebouwing en de nieuwbouw van aan nieuw akkerbouwbedrijf. De nieuw te bouwen bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing van het akkerbouwbedrijf zullen volgens de laatste duurzaamheidsnormen en -eisen worden gebouwd. Nieuwbouw dient sinds 1 juli 2018 aardgasloos te zijn en bijna energieneutraal (BENG). Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Financiële haalbaarheid

6.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.2 Kostenverhaal

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

In dit geval is de gemeente zelf de initiatiefnemer voor voorliggend voornemen. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de gemeente komt. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

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

Initiatiefnemer heeft met de bewoners van Schouwdijk 1 en Binnenveldsweg 76 gesproken. Initiatiefnemer en de bewoners staan in goed contact en de bewoners hebben aangegeven positief tegenover de planontwikkeling te staan. Het participatieverslag van de initiatiefnemer is opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering.

7.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie, de veiligheidsregio en de brandweer. Wanneer een reactie wordt ontvangen op het voornemen zal deze paragraaf verder worden aangevuld.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het TAM-omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

8. Juridische verantwoording

8.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

8.2 Opzet van de regels

8.2.1 Algemeen

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

8.2.2 Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

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

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22g) van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22g van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22g.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22g.' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

8.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

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

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het plangebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0183.TAMBUISCHOUWVK4-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

8.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 10): Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen;
- Algemene ruimtelijke bouwregels (Artikel 11): deze regel is opgenomen ten behoeve van het in acht nemen van de standaardwaarde in een straal van 250 meter rondom de functie 'Verkeer' bij het realiseren van een geluidsgevoelige functie;
- Planologische gebruiksactiviteiten (Artikel 12): Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. In dit artikel zijn tevens enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan en voldoende waterberging;
- Regels parkeren (Artikel 13): In dit artikel zijn parkeernormen opgenomen;
- Overige regels (Artikel 14): In de overige regels wordt verklaard dat de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen van toepassing zijn

8.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

8.3 Verantwoording van de regels

Het vertrekpunt voor voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de relevante bestemmingen uit het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" en "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan". In sommige gevallen is gekozen om van deze regels af te wijken. Deze paragraaf licht deze keuzes toe.

Agrarisch - 1 (Artikel 4)

Bovenstaande functie is overgenomen uit het plaatselijk planologisch regime en blijft geldig ter plaatse van het nieuwe akkerbouwbedrijf. Voor het akkerbouwbedrijf is in de verbeelding een nieuw bouwvlak ingetekend om de positionering van de nieuwe bebouwing te omvatten. Het agrarisch bedrijf ter plaatse van het nieuwe bouwvlak heeft een omvang van maximaal 1.500 m². Ter bescherming van de gezondheid van de woonfuncties in en om het plangebied is een zone opgenomen die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voorkomt.

Wonen – Wonen in het buitengebied (Artikel 5)

De regels uit Artikel 5 sluiten aan op de regels uit het handboek dat de gemeente hanteert voor woonfuncties in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. De nieuwe woonfunctie ter plaatse van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen heeft als doel het vastleggen van de huidige situatie. Ten aanzien van de gronden in de noordelijke helft van het plangebied is een waterbergingsseis van 55 mm opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Water - 2 (Artikel 6)

Ter plaatse van de functie 'Water' wordt uitgegaan van het in stand houden van het aanwezige water. Deze functie wordt ongewijzigd overgenomen uit het onderliggend planologisch regime.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 7), Waarde - Archeologie 4 (Artikel 8) en Overige zone – Geen boom- en sierteelt toegestaan (Artikel 9) zijn gebiedsaanwijzingen die zijn overgenomen uit huidig planologisch regime ter plaatse van het plangebied.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Landschappelijke inpassingstekening
Bijlage 2	AERIUS-berekening
Bijlage 3	Quickscan Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Wateradvies
Bijlage 7	Participatieverslag