



Toelichting TAM- omgevingsplan

Steginksweg 4

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4

Plannummer: NL.IMRO.0150.TAM004-OW01

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

Toelichting TAM-omgevingsplan Steginksweg 4 7437 PJ Bathmen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d
Steginksweg 4
Plannummer: NL.IMRO.0150.TAM004-OW01

Datum: 20 oktober 2025

In opdracht van:

Brilman Bathmen B.V.

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

JK

☎ (06) 83 77 67 71

✉ j.kamphuis@deomgevingsadviseurs.nl

De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Beoogde situatie	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	11
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	19
4.1	M.e.r.-beoordeling	19
4.2	Bodem.....	19
4.3	Geluid.....	20
4.4	Luchtkwaliteit.....	21
4.5	Geur	22
4.6	Omgevingsveiligheid	23
4.7	Milieuzonering	24
4.8	Ecologie	26
4.9	Archeologie & Cultuurhistorie	27
4.10	Trillingshinder	29
4.11	Wateraspecten	29
4.12	Verkeer en parkeren.....	30
4.13	Gezondheid.....	30
5	Juridische aspecten	32
5.1	Opzet van het plan	32
5.2	Regeling van functies en activiteiten.....	32
5.3	Bouwactiviteiten	32

5.4	Aanwijzing en beschermingszones.....	32
5.5	Onvoorwaardelijke verplichtingen	32
5.6	Overgangsrecht.....	32
5.7	Conclusie	33
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Belangenafweging en conclusie	36

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Steginksweg
2. Aeriusberekening
3. Quicksan flora en fauna
4. Aanvullend onderzoek flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Steginksweg 4 te Bathmen, waar tot voor kort een agrarisch bedrijf werd geëxploiteerd. Het voornemen is om de agrarische activiteiten te beëindigen en de locatie te herontwikkelen voor niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder het stallen van caravans en het verhuren van hoogwerkers en ander materieel. De huidige planologische situatie, zoals vastgelegd in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer) biedt hiervoor geen mogelijkheden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Overijssel 2024 is de regeling voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing geworden, welke uitvoering vindt via het gemeentelijke beleidskader 'Kansen uit buiten'. Binnen dit kader kan de gemeente medewerking verlenen aan nieuwe ontwikkelingen, mits deze gepaard gaan met compenserende maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

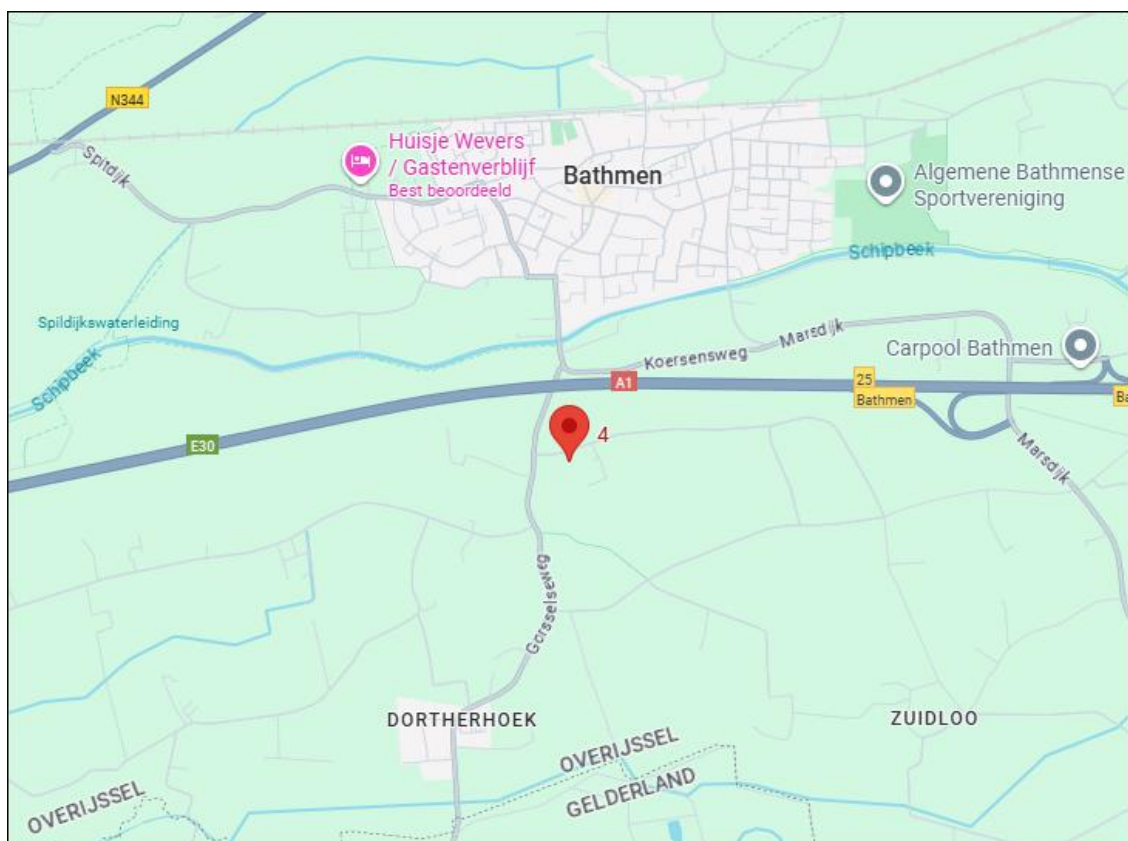
Om de gewenste functiewijziging mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Hiertoe is tussen de initiatiefnemers en de gemeente Deventer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de planontwikkeling, het kostenverhaal en de uitvoering van kwaliteitsverbeterende maatregelen, waaronder het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het erf.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Steginksweg 4, 4a en 4b in het buitengebied van Bathmen, gemeente Deventer. Kadastraal zijn deze gronden bekend als gemeente Bathmen, sectie K, nummers 422, 433 en 434. De locatie ligt buiten de dorpskern van Bathmen en maakt onderdeel uit van het landelijke gebied met een overwegend agrarisch karakter.

De gronden liggen aan een erftoegangsweg die voornamelijk wordt gebruikt voor ontsluiting van omliggende agrarische en bedrijfslocaties. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven, enkele burger- en bedrijfswoningen, alsmede open agrarisch cultuurlandschap. De locatie is goed bereikbaar via de Steginksweg, die aansluit op het lokale wegennet en indirect op de provinciale wegen in de regio.

Het erf bevat nu diverse opstallen, deels in gebruik voor agrarische doeleinden, en wordt omgeven door landbouwgronden. De bebouwing en inrichting van het erf zullen in het kader van de herontwikkeling deels worden gesloopt en landschappelijk worden ingepast conform het bij de overeenkomst gevoegde erfinrichtingstekening.



Afbeelding 1: Ligging plangebied Steginksweg 4



Afbeelding 2: Plangebied Steginksweg 4

1.3 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving van de huidige en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleidskader en hoofdstuk 4 behandelt de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten toegelicht, gevolgd door hoofdstuk 6 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, inclusief participatie en afstemming met provincie en waterschap. Hoofdstuk 7 sluit af met de belangenafweging en conclusie.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Steginksweg 4 in Bathmen is in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Op het erf bevinden zich meerdere bedrijfsgebouwen, opslagruimten en bijbehorende voorzieningen die hoofdzakelijk zijn opgericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Enkele van deze opstallen worden als landschapsontsierend beschouwd.

Het plangebied heeft in het geldende Omgevingsplan gemeente Deventer de functie 'Agrarisch', inclusief de aanduidingen intensieve veehouderij. Deze bestemming laat uitsluitend agrarisch grondgebruik en bijbehorende bebouwing toe. Niet-agrarische bedrijvigheid is onder het huidige planologische regime niet toegestaan.

De omliggende omgeving bestaat grotendeels uit open agrarisch landschap met verspreid liggende erven en enkele burger- en bedrijfswoningen. Het gebied heeft een landelijk karakter en maakt deel uit van het buitengebied van Bathmen. De Steginksweg fungeert als ontsluitingsweg voor de locatie en de nabijgelegen erven.

Momenteel worden de agrarische activiteiten op de locatie beëindigd. Een deel van de bebouwing staat leeg of wordt beperkt gebruikt. De bestaande inrichting van het erf en de opstallen sluiten in de huidige vorm niet aan bij de beoogde toekomstige functie en de gewenste ruimtelijke kwaliteit zoals voorzien in het gemeentelijke beleid 'Kansen uit buiten' en de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.1.1 Huidige juridisch-planologische situatie

Voor de planlocatie aan de Steginksweg 4 is het Omgevingsplan van de gemeente Deventer van toepassing. Sinds de invoering van de Omgevingswet in januari 2024 fungeert dit plan als het juridische kader dat bepaalt welke functies op een specifieke locatie zijn toegestaan. Voorheen werd dit geregeld via het bestemmingsplan. Gemeentes hebben tot eind 2031 de tijd om alle oude bestemmingsplannen om te zetten in een definitief omgevingsplan. Omdat veel gemeentes hier nog aan werken, geldt vaak het tijdelijke deel van het omgevingsplan als uitgangspunt voor beoordeling. Dit is ook het geval voor de planlocatie aan de Steginksweg 4.

Voor deze locatie geldt het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', inclusief de daarbij behorende herzieningen. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemming:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2,3 en 4'

Buitengebied Deventer, 1e herziening

gemeente Deventer

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2017-03-01)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

216269, 472818.3

Enkelbestemming

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2

Bouwvlak

Functieaanduiding

intensieve veehouderij

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden: 2

Gebiedsaanduiding

reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Afbeelding 3: Bestemming plangebied

2.2 Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het huidige agrarische erf aan de Steginksweg 4 naar een locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid. Het gaat hierbij uitsluitend om het herbestemmen van de bestaande bebouwing; er wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Binnen het plangebied wordt de functie 'Bedrijf Buitengebied' opgenomen in het omgevingsplan, met ruimte voor:

- bedrijven in milieucategorie 1 en 2;
- een opslag- en verhuurbedrijf vallend onder milieucategorie 3.1, waaronder het stallen van caravans en het verhuren van hoogwerkers en ander materieel;
- de opslag van (zonne)stroom in batterijen en het handelen daarmee op de energiemarkt;
- twee bedrijfswoningen, binnen de bestaande bouwmassa, met een maximale inhoud van 750 m³ per woning en maximaal 100 m² bijgebouwen per woning.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de ontwikkeling zorgvuldig in te passen in het landschap, worden kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd in het kader van de provinciale regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze maatregelen bestaan onder meer uit het slopen van circa 1.023 m² landschapsontsierende bebouwing (waaronder asbesthoudende opstallen) en het uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan met streekeigen erfbeplanting.

De inrichting voorziet daarnaast in een aantal aanvullende maatregelen. Zo wordt langs de randen van het erf een houtsingel en een erfbosje van in totaal circa 4.025 m² aangeplant met streekeigen soorten als zomereik, berk, meidoorn, veldesdoorn, vlier, hazelaar en wilg. Een bestaande grondwal blijft behouden en wordt ingezaaid met een bloemenrijk mengsel, waarmee zowel biodiversiteit als landschappelijke afscherming wordt versterkt. Verder wordt een poel van minimaal 300 m² aangelegd en wordt regenwater geïnfiltreerd via een wadi, die tegelijk het voorerf vergroent. Gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd en vervangen door soorten als winterlinde, haagbeuk en liguster; de bestaande rij zomereiken langs de weg wordt doorgetrokken.

Op het erf worden verhardingen zoveel mogelijk beperkt. Er komen acht parkeerplaatsen op grasbetonstenen en een pad langs de schuur. Daarnaast wordt een Toeristisch OverstapPunt (TOP) gerealiseerd als startpunt voor fiets- en wandelroutes in de omgeving. Dit TOP wordt gecombineerd met een snellaadstation voor auto's en een oplaadpunt voor fietsen, waarmee de locatie inspeelt op duurzaam toerisme en recreatie.

Tot slot wordt het erf volledig zelfvoorzienend in energie door de toepassing van zonnepanelen in combinatie met eigen accu's voor opslag. Hiermee wordt de ontwikkeling niet alleen landschappelijk ingepast, maar ook duurzaam en toekomstbestendig ingericht.

De ontsluiting blijft plaatsvinden via de huidige aansluiting op de Steginksweg, die voldoende capaciteit biedt voor het beoogde gebruik.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 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 manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de 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 richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

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

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

Toetsing NOVI

De voorgenomen ontwikkeling aan de Steginksweg 4 betreft een herbestemming van een bestaand agrarisch erf naar een locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid en twee bedrijfswoningen. De ontwikkeling is kleinschalig en raakt geen nationale belangen zoals benoemd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Tegelijkertijd draagt het plan bij aan de transitie naar een toekomstbestendig landelijk gebied door leegstand tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te versterken middels landschappelijke inpassing en sloop van landschapsontsierende bebouwing en het geven van een nieuwe functie aan vrijkomende agrarische bebouwing. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de in de NOVI genoemde prioriteiten.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een omgevingsplan bevat regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

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

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

Toetsing instructieregels

De voorgenomen functiewijziging en bijbehorende maatregelen voldoen aan de instructieregels uit afdeling 5.1 Bkl. Veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu zijn geborgd, landschappelijke waarden worden versterkt en er zijn geen beperkingen voor infrastructuur of toekomstige functies. Dit wordt verder onderbouwd onder hoofdstuk 4. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deelvisie, een deel beleid en een deel uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel zijn er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken.

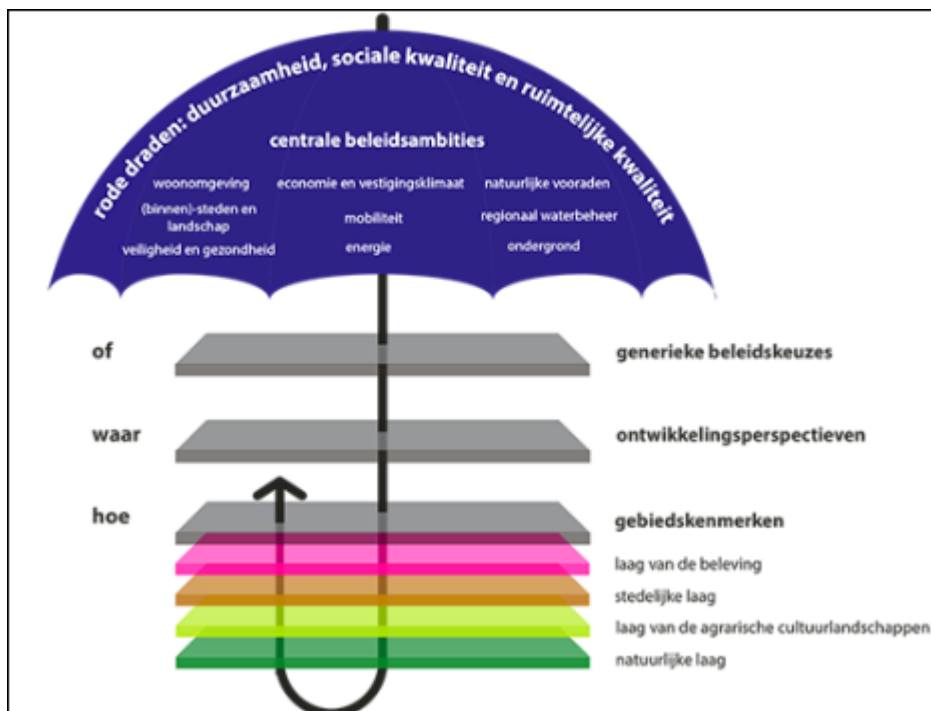
De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 4 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of- generieke beleidskeuzes

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 daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van 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 onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Hoe- gebiedskkenmerken

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

Toetsing uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel is hieronder weergegeven.

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)
- Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

- artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit)
- Artikel 4.10 (normerende en richtinggevende uitspraken)
- artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls groene omgeving)
- Artikel 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem)

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling aan de Steginksweg 4 vindt plaats op een bestaand erf en maakt gebruik van reeds aanwezige bebouwing. Nieuwe bebouwing wordt niet toegevoegd. Integendeel, er wordt circa 1.023 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswooning en enkele functioneel blijvende opstallen worden behouden en deels hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Daarmee wordt optimaal gebruikgemaakt van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd in de Groene Omgeving. De ontwikkeling is daarmee een voorbeeld van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voldoet aan de eisen die artikel 4.5 stelt.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

De ontwikkeling aan de Steginksweg 4 draagt bij aan een toekomstbestendige inrichting van het erf. Door de beëindiging van de agrarische activiteiten en de herbestemming naar kleinschalige, niet-agrarische bedrijvigheid wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke opgave om leegstand te voorkomen en vrijkomende erven een duurzame nieuwe functie te geven. Met de toepassing van zonnepanelen en accu's wordt het erf volledig zelfvoorzienend in energie, waarmee wordt ingespeeld op de energietransitie. Daarnaast dragen de aanleg van een wadi en de beplanting met streekeigen soorten bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en een robuust bodem- en watersysteem. Daarmee wordt het erf voorbereid op toekomstige uitdagingen zoals veranderende klimaatomstandigheden en de energietransitie. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de bedoeling van artikel 4.6.

Artikel 4.8: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

Bij de ontwikkeling aan de Steginksweg 4 staat de versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Door de sloop van circa 1.023 m² aan landschapsontsierende en asbesthoudende opstallen krijgt het erf een ordelijker en verzorgder aanzicht. De resterende bebouwing blijft behouden en wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een houtsingel, een erfbosje en de versterking van de bestaande laanstructuur met streekeigen soorten. Hiermee wordt het erf beter opgenomen in het Sallandse landschap en ontstaat een groene, gebiedseigen overgang naar de omgeving. De karakteristieke boerderij en erfstructuur blijven behouden en krijgen een nieuwe functie, waarmee ook cultuurhistorische waarden worden versterkt. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van artikel 4.8 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving neemt met de voorgenomen ontwikkeling aantoonbaar toe. Door de sloop van verouderde stallen verdwijnen landschapsontsierende elementen en wordt de erfstructuur hersteld. De landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting, waaronder een houtsingel en erfbosje van circa 4.000 m², zorgt voor een groene overgang tussen het erf en het omliggende landschap. Het plan richt zich op een zorgvuldige inpassing en versterking van de landschappelijke samenhang, passend bij de karakteristiek van het Sallandse kleinschalige cultuurlandschap. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit duurzaam verbeterd, conform artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.10: Normerende en richtinggevende uitspraken

De ontwikkeling sluit aan bij de normerende en richtinggevende uitspraken van de provincie Overijssel. Het plan benut een vrijkomend agrarisch erf voor een nieuwe economische drager en draagt hiermee bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarbij wordt voldaan aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', waarin functies als recreatie, natuur, landbouw en bedrijvigheid in samenhang worden ontwikkeld. Door de combinatie van functiewijziging, landschappelijke inpassing en kwaliteitsmaatregelen wordt uitvoering gegeven aan de provinciale beleidslijn dat nieuwe functies alleen toelaatbaar zijn in combinatie

met een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt invulling gegeven aan de richtinggevende kaders uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, conform artikel 4.10.

Artikel 4.11: kwaliteitsimpuls groene omgeving

De functiewijziging van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd door de sloop van 1.023 m² aan landschapsontsierende bebouwing, de aanplant van een houtsingel en erfbosje met een omvang van 4.025 m² en de versterking van de karakteristieke laanstructuur met zomereiken en winterlindes. Daarnaast draagt de realisatie van een toeristisch overstappunt met laadvoorzieningen bij aan de recreatieve beleving van het gebied en wordt door de inrichting met streekeigen groen de biodiversiteit vergroot. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de vereisten van de basisinspanning, maar wordt tevens een substantiële meerwaarde geleverd voor landschap, leefomgeving en recreatie. De ontwikkeling sluit daarmee volledig aan bij de bedoeling van artikel 4.11.

Artikel 4.13: Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

De inrichting van het erf voorziet in maatregelen die bijdragen aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Met de aanleg van een wadi wordt voorzien in lokale infiltratie en berging van regenwater, waarmee wateroverlast bij piekbuien wordt voorkomen en verdroging wordt tegengegaan. De aanplant van streekeigen beplanting en een erfbosje versterkt de sponswerking van de bodem, bevordert infiltratie en draagt bij aan de ecologische veerkracht van het gebied. Doordat geen grootschalige bodemingrepen worden uitgevoerd en de bestaande bodemkwaliteit toereikend is voor het beoogde gebruik, wordt de bodemfunctie duurzaam behouden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de vereisten van artikel 4.13.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

De planlocatie kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief '*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 vernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing

De ontwikkeling aan de Steginksweg 4 past binnen het ontwikkelingsperspectief '*Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap*'. Het erf wordt na beëindiging van de agrarische activiteiten ingevuld met niet-agrarische bedrijvigheid en een toeristisch overstappunt. Daarmee krijgt een vrijkomend erf een nieuwe functie die bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de aanleg van streekeigen beplanting en het behoud van de karakteristieke boerderij wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De ontwikkeling verenigt zo werken, recreatie en landschappelijke inpassing en sluit daarmee aan bij de doelen van het perspectief.

Hoe- gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch-cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor dit plan zijn al deze vier lagen relevant en in de beoordeling betrokken.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Beide plangebieden liggen binnen de laag 'Dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing

Hoewel de natuurlijke kenmerken in het plangebied zelf beperkt zichtbaar zijn, draagt de ontwikkeling bij aan een zorgvuldig vormgegeven erf dat beter aansluit bij de natuurlijke opbouw van het landschap. De aanleg van een wadi maakt het watersysteem beter herkenbaar en bevordert waterberging en infiltratie. De sloop van landschapsontsierende bebouwing en de toevoeging van streekeigen erfbeplanting versterken de ecologische en visuele samenhang met het dekzandlandschap van Salland. Het erf wordt hiermee op een natuurlijke wijze in het landschap opgenomen.

2. De 'Laag van het agrarische 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. Voor de planlocatie is het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' van toepassing.

Het Oude hoevenlandschap is een historisch gegroeid cultuurlandschap dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van erven met erfbeplanting, open essen, beekdalen en voormalige heidevelden. De samenhang tussen deze elementen zorgt voor een kleinschalig en gevarieerd landschap, waarin hoogteverschillen en het watersysteem bepalend zijn voor de ruimtelijke beleving. Ontwikkelingen binnen dit landschapstype dienen aan te sluiten bij deze dragende structuren en bij te dragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke openheid, kleinschaligheid en landschappelijke samenhang.

Toetsing

De sloop van overvloedige bebouwing en de toevoeging van streekeigen beplanting zorgen voor een groene, samenhangende inpassing van het erf in het omliggende agrarische landschap. Hiermee wordt aangesloten bij de schaal, het ritme en de kleinschaligheid die kenmerkend zijn voor het Sallandse cultuurlandschap.

3. De 'Stedelijk laag'

De stedelijke laag omvat de bebouwing, infrastructuur en netwerken die door de mens zijn toegevoegd aan het landschap. Deze laag geeft richting aan hoe erven, kernen en infrastructuur zich ontwikkelen en hoe zij de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden. Belangrijke thema's binnen deze laag zijn onder meer verspreide bebouwing en de aanwezigheid van informele trage netwerken (wandel- en fietsroutes). Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij deze structuren en bij te dragen aan de samenhang en beleefbaarheid van het landschap.

Toetsing

Binnen de stedelijke laag zijn voor deze locatie de gebiedskenmerken 'verspreide bebouwing' en 'informele trage netwerken' van toepassing. De ontwikkeling aan de Steginksweg 4 sluit hierbij aan doordat het erf in gebruik blijft als bebouwd erf en wordt heringericht met behoud van de karakteristieke boerderij en erfstructuur. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting wordt de kwaliteit van de verspreide bebouwing versterkt. Daarnaast wordt door de realisatie van een Toeristisch

Overstappunt (TOP) met wandel- en fietsaansluitingen aangesloten bij het informele trage netwerk in de omgeving. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap, in lijn met de provinciale gebiedskenmerken van de stedelijke laag.

4. De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van beleving' gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie is het gebiedstype 'Donkerte' van toepassing. Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar ze liever nog wat donkerder te maken.

Toetsing

De provincie Overijssel hecht waarde aan het behoud van de donkerte in het buitengebied, omdat dit bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit, de natuurwaarden en de beleving van rust en stilte. Voor de planlocatie aan de Steginksweg 4 betekent dit dat de ontwikkeling zodanig wordt ingericht dat geen extra lichtverstoring optreedt. Verlichting wordt functioneel en beperkt toegepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van afscherming en het vermijden van onnodige nachtelijke verlichting. Hiermee blijft de donkerte in het buitengebied behouden en wordt aangesloten bij de ambities van de Omgevingsvisie voor de laag van de beleving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Deventer

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. Deze visie is richtinggevend voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente en vormt het handelingsperspectief onder de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie is opgesteld in samenwerking met inwoners en stakeholders en vervangt de traditionele structuurplannen door een dynamisch koersdocument. Belangrijke maatschappelijke opgaven waar de gemeente op inzet zijn het versterken van noaberschap en inclusiviteit, het bevorderen van innovatie en een slimme, schone economie en het versnellen van verduurzaming, met name op de thema's energie en klimaat.

De Omgevingsvisie biedt ontwikkelrichtingen voor zowel de stad, de dorpen als het buitengebied. Voor het buitengebied ligt de nadruk op het versterken van de relatie tussen erven, landschap en dorpsranden, waarbij ruimtelijke kwaliteit, toegankelijkheid en beleving centraal staan. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud van karakteristieke structuren en aan een toekomstbestendig gebruik van erven.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling aan de Steginksweg 4 sluit aan bij de koers uit de Omgevingsvisie Deventer. De agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving verbeteren. Het erf krijgt een nieuwe functie met niet-agrarische bedrijvigheid, die zorgvuldig wordt ingepast in de landelijke omgeving. Door de aanleg van een houtsingel, erfbosje en streekeigen beplanting wordt het groene karakter versterkt en wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. De aanleg van een wadi zorgt daarnaast voor duurzame waterberging. Het toeristisch overstappunt met laadvoorzieningen vergroot de recreatieve waarde en versterkt de relatie met het omliggende Sallandse landschap. Daarmee draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en het versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

3.3.2 Kansen uit Buiten

Met het beleid Kansen uit Buiten geeft gemeente Deventer invulling aan de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Bij ontwikkelingen in het buitengebied vraagt de KGO om compensatie van de ontwikkelingsruimte met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

In het beleid Kansen uit buiten is voor enkele omschreven ontwikkelingen de compensatie ingevuld. Dit betreft het bouwen van woningen en het uitbreiden van woningen en bijgebouwen; de compensatie hiervoor is het slopen van een bepaald oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast geldt een aantal randvoorwaarden, zoals landschappelijke inpassing.

Daarnaast bevat Kansen uit buiten de grondslag voor de gemeentelijke Sloopbank. Als laatste maakt Kansen uit buiten voor andersoortige plannen maatwerk mogelijk.

Toetsing

De ontwikkeling aan de Steginksweg 4 voorziet niet in het bouwen van nieuwe woningen of het uitbreiden van woningen of bijgebouwen. De ontwikkeling valt onder de categorie maatwerk.

Hoewel bij een functiewijziging meestal volstaan kan worden met landschappelijke inpassing (basisinspanning) is er in dit geval aanleiding om aanvullende compensatie in te zetten. Dit omdat de functiewijziging betrekking heeft op een bovengemiddeld groot oppervlak aan gebouwen en een nagenoeg geheel verhard erf. Daarom is ingezet op het slopen van bebouwing die niet meer nodig is (1.023 m²) en op landschappelijke inpassing en verbetering met de aanplant van een houtsingel en erfbosje met een omvang van 4.025 m² en de versterking van de karakteristieke laanstructuur met zomereiken en winterlindes.

Met dit maatwerk voldoet de ontwikkeling aan de het beleid Kansen uit buiten en daarmee ook aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie ook par. 3.2.3).

3.3.3 TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen

Op 7 mei 2025 heeft de gemeenteraad het TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen vastgesteld, zie [vb_NL.IMRO.0150.TAMVB02-VG01.pdf](#) en de toelichting/onderbouwing: [d_NL.IMRO.0150.TAMVB02-VG01.pdf](#)

Het besluit strekt ertoe om nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen met units kleiner dan 200 m² en opslag- en garageboxen te verbieden. Zie artikelen 3 en 4 van de voorbeschermingsregels in het besluit.

Toetsing

De locatie Steginksweg 4 is niet gelegen op een bedrijventerrein. De vestiging van meerdere kleinschalige bedrijfsunits of opslagunits aan de Steginksweg 4 doen dan ook geen afbreuk aan de mogelijkheid om de feitelijke en planologische ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen efficiënt te benutten. Hoewel de regels van dit TAM-omgevingsplan het wel toestaan, is het ook niet de bedoeling van initiatiefnemer om kleinschalige bedrijfsunits te verhuren op de locatie Steginksweg 4.

Evenmin is het de bedoeling van initiatiefnemer om de beschikbare gebouwen allemaal op te delen in afzonderlijke opslagunits. De ontwikkeling betreft hoofdzakelijk de stalling van caravans en campers en daarnaast het verhuren van onder andere hoogwerkers.

Hoewel de ontwikkeling voor een groot deel voorziet in buitenopslag is dankzij de voorziene landschappelijke inpassing geen verrommeling te verwachten. Als gevolg van de sociale controle vanuit de twee bedrijfswoningen zijn criminele, ondermijnende activiteiten evenmin te verwachten.

Er bestaat daarmee geen bezwaar om de ontwikkeling toe te staan. Daarom is in de regels opgenomen dat de regels in het TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen niet van toepassing zijn voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gezondheid en het milieu worden beschermd. De aspecten sluiten aan op de onderdelen die zijn genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Situatie plangebied

Het initiatief betreft een kleinschalige functiewijziging en valt niet onder de categorieën in Bijlage V van het Omgevingsbesluit waarvoor een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Gezien de kenmerken van het project, de locatie en de aard van de effecten, is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen, zie de volgende paragrafen. Een plan-m.e.r. of plan-m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect M.e.r.-beoordeling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Bodem

Algemeen

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

Voor de functiewijziging aan de Steginksweg 4 is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Het plan maakt uitsluitend gebruik van de bestaande bebouwing en voorziet niet in grootschalige bodemingrepen. Bovendien worden geen nieuwe bodemgevoelige functies toegevoegd; de bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en de nieuwe invulling betreft lichte bedrijvigheid. Daarmee is de bodemkwaliteit toereikend voor het voorgenomen gebruik. Mochten tijdens werkzaamheden toch verontreinigingen aan het licht komen, dan wordt dit afgevangen door de zorgplicht uit artikel 1.7 Omgevingswet. De bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige ruimten (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl).

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

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);

- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Situatie plangebied

Wegverkeer

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en zijn reeds onderdeel van de huidige situatie. Omdat er geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Spoorwegen

Binnen of nabij het plangebied liggen geen spoorlijnen. Bovendien worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Een toets aan spoorweglawaai is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Binnen het plangebied worden bedrijfsactiviteiten toegestaan (categorie 1, 2 en deels 3.1). Deze activiteiten hebben een beperkte geluiduitstraling. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd en de bestaande bedrijfswoningen reeds aanwezig zijn, is een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai niet noodzakelijk.

Andere activiteiten

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. De bestaande bedrijfswoningen maken reeds onderdeel uit van het erf en worden planologisch geborgd.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is de NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

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

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een agrarisch bedrijf (varkenshouderij) naar een niet-agrarisch gebruik met een opslag- en verhuurbedrijf (waaronder caravanstalling) en een Toeristisch Overstappunt (TOP). In de voormalige situatie ging dit gepaard met aanzienlijke emissies van stikstofdioxide en fijnstof door intensief agrarisch verkeer (veevoertransport, mestafvoer, dierentransporten en gebruik van zware machines). In de nieuwe situatie is sprake van een beperkt aantal vrachtwagenbewegingen en voornamelijk personenauto's en lichte voertuigen, die veel minder milieubelastend zijn.

Daarnaast leidt de beëindiging van de agrarische activiteiten tot een structurele afname van de emissies die rechtstreeks samenhangen met de bedrijfsvoering. Nieuwe gevoelige functies worden niet toegevoegd.

Gezien deze omstandigheden is duidelijk dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging als bedoeld in artikel 5.53 en 5.54 Bkl. De toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) blijft ruimschoots onder de grens van 1,2 µg/m³. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.5 Geur

Algemeen

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan

de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Situatie plangebied

Onderhavige ontwikkelingen voorzien niet in nieuwe geur veroorzakende activiteiten in vergelijking met de huidige planologisch-juridische situatie ter plekke. Gelet hierop hoeft het aspect geur niet nader te worden onderbouwd.

Ook worden geen nieuw geurgevoelige objecten toegevoegd.

Conclusie

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

4.6 Omgevingsveiligheid

Algemeen

In deze paragraaf 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 een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. 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.

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 bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

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

1. Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Situatie plangebied

De risico's in de omgeving van het plangebied zijn in beeld gebracht met behulp van de Risicokaart (afbeelding 5). Het plangebied ligt deels binnen een aandachtsgebied voor explosie en gifwolk. Binnen het plangebied worden de bestaande bedrijfswoningen planologisch vastgelegd en wordt een opslag- en verhuurbedrijf in milieucategorie 1 en 2, alsmede een opslag- en verhuurbedrijf in categorie 3.1 toegestaan.

Er worden geen nieuwe kwetsbare functies, zoals scholen, zorgfuncties of woningen voor derden, toegevoegd. De aanwezige bedrijfswoningen waren reeds aanwezig en zijn daarom als beperkt kwetsbare objecten aangemerkt. Het groepsrisico neemt hierdoor niet toe.

Belangrijk is dat de ontwikkeling zelf geen risicobron vormt: categorieën van risicovolle en gevaarlijke bedrijvigheid zijn in de regels nadrukkelijk uitgesloten (zie art. 8.2). Het initiatief leidt daarmee niet tot een toename van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Er is sprake van een bestaande situatie met beperkt kwetsbare objecten en lichte bedrijvigheid. Het initiatief past daarmee binnen het externe veiligheidsbeleid en voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 5: Kaart 'externe veiligheid' Steginksweg 4

Conclusie

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

4.7 Milieuzonering

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuozonering nieuwe stijl (VNG-handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

Situatie plangebied

In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuozonering wordt onderscheid gemaakt tussen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een gebied dat primair is ingericht voor wonen, met functiescheiding en weinig verstorende activiteiten. Een gemengd gebied kent een matige tot sterke functiemenging, bijvoorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met een combinatie van agrarische bedrijven, erven en woningen.

Het plangebied aan de Steginksweg 4 ligt in het buitengebied van Bathmen, waar sprake is van een mix van agrarische bedrijven, burgerwoningen en erven met bedrijvigheid. Daarom wordt dit gebied aangemerkt als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie op een meer soepele wijze kunnen worden toegepast.

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

Interne en externe werking

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Bij de beoordeling van de externe werking gaat het om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. De VNG-uitgave Bedrijven en milieuozonering hanteert hiervoor richtafstanden. Voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gelden in een gemengd gebied richtafstanden van respectievelijk 0 en 10 meter. Voor het toegestane opslag- en verhuurbedrijf in milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bedrijfswoning aan de Steginksweg 2, gelegen op circa 168 meter vanaf het bestemmingsvlak van de Steginksweg 4. Deze afstand ligt ruimschoots boven de grootste richtafstand van 30 meter. Daarmee is gewaarborgd dat de voorgenomen bedrijvigheid geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden veroorzaakt. De woning aan de Steginksweg 1 ligt op circa 107 meter afstand van het bestemmingsvlak aan de Steginksweg 4, waarmee het ruim voldoet aan de

hoogste richtafstand van 30 meter. Geconcludeerd wordt dat de externe werking geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Interne werking

Bij de interne werking wordt beoordeeld of het plangebied hinder kan ondervinden van omliggende milieubelastende functies. Direct naast het plangebied bevindt zich de melkveehouderij aan de Steginksweg 2, die geur- en geluidemissies kan veroorzaken.

Binnen het plangebied worden uitsluitend lichte bedrijfsactiviteiten toegestaan en worden twee bestaande bedrijfswoningen planologisch vastgelegd. Deze bedrijfswoningen maken reeds deel uit van de feitelijke situatie en krijgen een lagere mate van bescherming dan reguliere woningen. Er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd, waardoor de aanwezigheid van de naastgelegen melkveehouderij geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. NB: Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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). Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van beschermde natuur. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 6,7 km afstand van het plangebied. Het planvoornemen zal geen directe gevolgen hebben voor het naastgelegen natura-2000 gebied.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 13 kilometer van de projectlocatie aan de Steginksweg 4. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd waarin de relevante bronnen van stikstofemissie zijn meegenomen.

Verkeerstoename

Voor de bedrijfsvoering is uitgegaan van een verkeersgeneratie van gemiddeld 30 zware vrachtverkeersbewegingen per dag, hetgeen neerkomt op circa 10.950 verkeersbewegingen per jaar. Daarnaast

worden op het terrein circa 500 caravans gestald, die gemiddeld 3 keer per jaar worden verplaatst. Dit leidt tot in totaal 3.000 verkeersbewegingen per jaar.

Stikstofberekening

De stikstofberekening is opgesteld met inachtneming van bovengenoemde verkeersbewegingen. Tevens zijn de twee bedrijfswoningen op het erf meegenomen in de berekening. Voor deze woningen is uitgegaan van een gemiddeld energieverbruik van 2.500 m³ aardgas per woning per jaar.

De stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is nihil. De ontwikkeling heeft daarmee geen significant negatief effect op Natura 2000-gebieden en vormt vanuit het aspect stikstof geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het meest dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,85 km afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, 2024) en aanvullend een nader onderzoek naar vleermuizen (Natuurbank Overijssel, 2025).

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland of een Natura 2000-gebied. Effecten op deze beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Wat betreft beschermde soorten is het plangebied wel geschikt als functioneel leefgebied voor vogels, grondgebonden zoogdieren (zoals egel), vleermuizen en algemene amfibieën. Voor vogels geldt dat uitsluitend bezette nesten beschermd zijn; werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoring of vernieling van nesten dienen daarom buiten het broedseizoen (globaal oktober–februari) plaats te vinden, of dienen vooraf te worden getoetst met een broedvogelscan. Voor de egel geldt dat een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit benodigd is voor het aantasten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen. Voor algemene amfibieën geldt een vrijstelling, mits zorgvuldig gewerkt wordt en dieren de kans krijgen het werkterrein zelfstandig te verlaten. De quickscan is als bijlage @ bijgevoegd bij deze toelichting.

Omdat in de quickscan niet kon worden uitgesloten dat de te slopen stallen en schuren dienden als verblijfplaats voor vleermuizen, is aanvullend een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd conform het geldende vleermuisprotocol. Hieruit is gebleken dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Wel worden in de omgeving gewone dwergvleermuizen foeragerend waargenomen en is een overvliegende rosse vleermuis vastgesteld. Dit gebruik is echter beperkt en niet essentieel voor instandhouding van de soorten. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarom uitgesloten. Het aanvullende onderzoek is als bijlage @ bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie & Cultuurhistorie

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

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.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Situatie plangebied

Voor de locatie aan de Steginksweg 4 geldt een archeologische dubbelbestemming met de aanduidingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 4. Deze regelingen stellen drempelwaarden voor bodemingrepen die aanleiding geven tot archeologisch onderzoek. Voor Waarde – Archeologie 4 is dat bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,50 m.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing en de sloop van circa 1.000 m² landschapsontsierende schuren. Bij de sloop worden funderingen verwijderd, maar deze reiken doorgaans niet dieper dan circa 0,5 m onder maaiveld. Daarmee wordt de dieptecomponent van de drempelwaarden niet overschreden. Er is dus geen aanleiding voor archeologisch vervolgonderzoek.

Daarnaast worden enkele kwaliteitsmaatregelen uitgevoerd, zoals erfbeplanting en een wadi. Deze ingrepen zijn beperkt van omvang en hebben geen effect op de archeologische waarden.

Verder is er op de locatie geen sprake van rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Trillingshinder

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat.

De Omgevingswet beschermt trillingsgevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden geen nieuwe trillingsgevoelige functies gerealiseerd en er zijn geen spoorlijnen of andere relevante bronnen van trillingen in de nabijheid aanwezig. Het aspect trillingen is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Conclusie

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

4.11 Wateraspecten

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Voor een nadere beoordeling voor de gevolgen van het projectvoornemen op de wateraspecten is wordt de zogeheten 'watertoets' uitgevoerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Situatie plangebied

Voor de planlocatie aan de Steginksweg 4 is een digitale watertoets uitgevoerd via hetwateradvies.nl. Uit deze toets volgt dat sprake is van een 'geen belang'-procedure. Dit betekent dat de voorgenomen functiewijziging, het herbestemmen van de bestaande bebouwing naar niet-agrarische bedrijvigheid, geen effect heeft op de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Er zijn geen knelpunten of risico's met betrekking tot waterveiligheid, wateroverlast, verdroging of waterkwaliteit geconstateerd. Het waterschap heeft op basis van de huidige plannen geen bezwaren en geeft een positief wateradvies

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie '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 bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

Situatie plangebied

Verkeersbewegingen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van het huidige agrarische erf naar een locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid. Binnen de bestaande bebouwing wordt ruimte geboden voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een opslag- en verhuurbedrijf (categorie 3.1, waaronder caravanstalling en verhuur van materieel) en twee bedrijfswoningen. Voor het opslag- en verhuurbedrijf is sprake van gemiddeld 30 verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer per dag, oftewel circa 10.950 per jaar. Daarnaast zijn op het terrein circa 500 caravans gestald, die gemiddeld drie keer per jaar worden verplaatst, wat neerkomt op ongeveer 3.000 verkeersbewegingen per jaar. Samen vormt dit de belangrijkste verkeersgeneratie van het plan.

De beoogde activiteiten leiden niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande agrarische situatie. Het gebruik van de Steginksweg blijft in overeenstemming met de aard en capaciteit van deze weg. Daarmee past de nieuwe functie binnen de bestaande verkeersstructuur van het buitengebied.

Verkeersveiligheid

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande in- en uitrit op de Steginksweg. Deze aansluiting is breed en geschikt voor vrachtverkeer. De zichtlijnen zijn goed en het erf biedt ruime manoeuvreerruimte op de bestaande verharding, zodat vrachtwagens en ander groot materieel op eigen terrein kunnen keren en laden/losssen. Hiermee wordt voorkomen dat verkeer op de openbare weg moet draaien en wordt de verkeersveiligheid geborgd.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van CROW-publicatie 381. Voor de bedrijfsactiviteiten geldt een norm van 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gezien de aard van de bedrijfsvoering (opslag, verhuur, stalling) is de feitelijke parkeerbehoefte veel lager. Op de inrichtingstekening zijn in totaal 6 parkeerplaatsen voorzien, uitgevoerd in grasbetonstenen en volledig op eigen terrein gesitueerd. Dit is toereikend voor personeel, bezoekers en bewoners. Indien in de praktijk incidenteel meer vraag ontstaat, kan dit eenvoudig op het erf worden opgevangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren geen beperking vormt voor het voorgenomen initiatief.

4.13 Gezondheid

Algemeen

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 van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning 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 de activiteit optreedt.

Situatie plangebied

De herontwikkeling van het erf aan de Steginksweg 4 tot een duurzaam ingericht bedrijfsperceel met hoogwaardige landschappelijke inpassing draagt bij aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid van mens of milieu. De bedrijfsactiviteiten zijn arbeidsextensief en kennen een beperkte milieubelasting.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Juridische aspecten

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de huidige situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze vormen samen de basis voor het juridische deel van dit TAM-Omgevingsplan: de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het plan juridisch is vormgegeven en welke keuzes daarbij zijn gemaakt.

5.1 Opzet van het plan

Dit TAM-omgevingsplan is opgenomen als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Het plan bestaat uit regels en verbeelding, die samen het juridisch bindende deel vormen. De regels bevatten bepalingen over gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten. De verbeelding geeft de ligging van functies, aanduidingen en bouwvlakken weer. Daarnaast maakt het inrichtingsplan deel uit van dit plan en is dit door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd.

5.2 Regeling van functies en activiteiten

De juridische regeling maakt op de locatie Steginksweg 4 de uitoefening van bedrijven mogelijk in de lagere milieucategorieën, met aanvullend de specifieke functies verhuur- en opslagbedrijf en een laadpaal met energieopslagsysteem. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, elk met een maximale inhoud van 750 m³ en maximaal 100 m² aan bijgebouwen. De omliggende gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik met behoud en versterking van landschaps- en natuurwaarden, en zijn mede geschikt voor extensieve dagrecreatie.

5.3 Bouwactiviteiten

De bouwregels zijn gekoppeld aan de aangeduide bouwvlakken. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, met een dakhelling tussen de 20 en 55 graden. Uitbreiding en nieuwbouw zijn uitsluitend toegestaan indien dit samengaat met de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Daarbij geldt dat maximaal 850 m² mag worden teruggebouwd. Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen geldt een maximum van 100 m² en een bouwhoogte van 6 meter.

5.4 Aanwijzing en beschermingszones

Het plangebied valt deels binnen de aanduidingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 4. Afhankelijk van de omvang en diepte van bodemverstorende activiteiten geldt een vergunningplicht waarbij archeologisch onderzoek of begeleiding verplicht kan zijn. Deze regels zorgen voor de bescherming van aanwezige en verwachte archeologische waarden.

5.5 Onvoorwaardelijke verplichtingen

In de regels is vastgelegd dat de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat circa 1.023 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en dat het erf landschappelijk wordt ingericht met circa 3.875 m² streekeigen beplanting en natuurinclusieve maatregelen. Deze verplichtingen moeten binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het plan zijn uitgevoerd.

5.6 Overgangsrecht

Voor bestaande legale situaties geldt dat bouwwerken en gebruik dat strijdig is met de nieuwe regeling mag worden voortgezet, mits dit niet wordt uitgebreid. Strijdig gebruik dat langer dan één jaar wordt onderbroken, mag niet opnieuw worden hervat. Voor illegale situaties biedt het overgangsrecht geen bescherming.

5.7 Conclusie

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de toedeling van functies aan de locatie Steginksweg 4 juridisch vastgelegd. Daarmee wordt een combinatie van kleinschalige bedrijvigheid en maximaal twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt, met inachtneming van de randvoorwaarden voor archeologische bescherming en landschappelijke inpassing. Het plan waarborgt zo een evenwichtige ontwikkeling in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omlaag kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. Deze nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

6.1.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt voor een Omgevingsplan plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

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

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Deventer. Hierin wordt tevens het risico van nadeelcompensatie opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

Vooroverleg

Het Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Bkl is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke omgevingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Het voornemen is getoetst aan het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel. De provincie is betrokken geweest bij het vooroverleg en heeft aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan, mits wordt voorzien in een duidelijke kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Aan deze voorwaarden wordt voldaan door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de aanleg van een houtsingel, erfbosje en wadi.

Waterschap

Voor de planlocatie aan de Steginksweg 4 is een digitale watertoets uitgevoerd via hetwateradvies.nl. Uit de toets volgt dat sprake is van een '*geen belang*'-procedure. Dit betekent dat de voorgenomen functiewijziging, waarbij de bestaande bebouwing wordt herbestemd naar niet-agrarische bedrijvigheid, geen invloed heeft op de waterhuishouding of de afvalwaterketen.

Er zijn geen knelpunten of risico's vastgesteld met betrekking tot waterveiligheid, wateroverlast, verdroging of waterkwaliteit. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op basis van de huidige plannen geen bezwaren en geeft een positief wateradvies.

Inspraak/participatie

Op maandagavond 29 juli heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden van de planlocatie aan de Steginksweg 4. Acht adressen in de directe omgeving zijn uitgenodigd, waarvan zeven adressen vertegenwoordigd waren (in totaal negen aanwezigen).

Tijdens de bijeenkomst zijn de plannen toegelicht aan de hand van overzichtstekeningen en een mondelinge presentatie. De aanwezigen hebben positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Met name de beëindiging en sloop van de voormalige varkenshouderij, de aanleg van een wadi met waterberging, de landschappelijke inpassing en de toevoeging van oplaadpunten voor auto en fiets zijn positief ontvangen. Er zijn geen negatieve reacties naar voren gebracht.

Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzagetermijn ingevuld.

7 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn hiervoor algemene doelen vastgelegd. Deze richten zich enerzijds op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur. Anderzijds gaat het om het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Steginksweg 4 voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de transformatie naar een erf met niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder het stallen van caravans en het verhuren van materieel. Deze functiewijziging wordt gecombineerd met een substantiële kwaliteitsimpuls: 1.023 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, een houtsingel, een erfbosje en een wadi. Ook wordt een toeristisch overstappunt met laadvoorzieningen gerealiseerd, waarmee de recreatieve beleving van het Sallandse landschap wordt versterkt.

Het initiatief is getoetst aan de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Overijssel, de Omgevingsvisie Deventer en het gemeentelijk beleid Kansen uit Buiten. De ontwikkeling tast geen waarden van landschap en natuur aan en draagt juist bij aan de versterking daarvan. Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering.

De nieuwe functies passen binnen de ruimtelijke en landschappelijke context van Bathmen, sluiten aan bij de maatschappelijke behoefte aan zorgvuldig hergebruik van vrijkomende agrarische erven en belemmeren omliggende functies niet. Ook zijn er geen belemmeringen vanuit de omgeving die de ontwikkeling in de weg staan. Daarmee is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving waarin de omgevingskwaliteit wordt behouden en versterkt.

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie Steginksweg 4.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl