

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22ad

Doldermansweg 2



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	4
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
3.	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	11
3.1	Omschrijving gevraagde activiteiten	11
3.2	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	11
3.2.1	Strijdigheden met bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1 ^e herziening'	11
3.2.2	Bruidsschat	11
3.2.3	Gemeentelijke verordeningen	12
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie	13
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	13
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	13
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	13
4.1.3	Omgevingsvisie Deventer	20
4.1.4	Kansen uit buiten	22
4.1.5	Landschapsontwikkelingsplan Salland	23
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	24
4.2.1	Provinciaal vooroverleg	24
4.2.2	Participatie omgeving	24
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	30
5.6	Geluid	31
5.7	Milieuzonering	33
5.8	Geur	34
5.9	Omgevingsveiligheid	35
5.10	Trilling	37
5.11	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	38
5.12	Bodem	39
5.13	Beschermen van de gezondheid	40
5.14	Spuitzones	41
	Conclusie	43
5.15	Windhinder	43
5.16	Magneetvelden	43
5.17	Waterbelang	44
6	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	49
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	49
6.2	Wijzigen omgevingsplan	49
7	Uitvoerbaarheid	50
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	50

7.2 Vergunningen en handhaving	50
8 Bijlagen.....	52

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Aan de Doldermansweg 2 in Lettele is een voormalige melkveehouderij aanwezig. De wens bestaat om het agrarisch gebruik juridisch-planologisch te beëindigen. Ten behoeve van het planvoornemen wordt alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De te slopen vierkante meters worden ingebracht in de Sloopbank van de gemeente Deventer, zodat deze op een later moment voor een andere ontwikkeling kunnen worden ingezet.

Na de sloop ontstaat er ruimte om het erf toekomstbestendig in te richten. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te wijzigen naar een woonbestemming. De karakteristieke boerderij (met karakteristiek bijgebouw) blijft behouden wordt qua functie voortgezet als burgerwoning.

Aangezien het geldende ruimtelijke plan zodanig gewijzigd moet worden dat nieuwe functie wordt toegestaan, wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld. Op 27 november 2024 heeft het college van B&W in principe ingestemd met het verzoek om medewerking te verlenen aan de wijziging.

Afbeelding 1.1 – impressie bestaande situatie



1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

Een TAM-imro is een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet mogelijk is met de nieuwe standaarden onder de Omgevingswet. De TAM-imro wordt gebruikt voor het planologisch borgen van activiteiten die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten, aangeduid als de bruidsschat.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan door middel van TAM-imro geldt enerzijds dat sprake moet zijn 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 het plan) 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. De volgende regels en instructies zijn 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 het wijzigen van het omgevingsplan door middel van TAM-imro is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving. 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 plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De initiatiefnemer wenst zijn plan 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

Het college heeft bij het wijzigen van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijke beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan 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 plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Onderhavige ontwikkeling, namelijk het formeel staken van de veehouderij en de functiewijzing naar 'Wonen', voldoet aan het vereiste dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het plan 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.

De wijziging van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het plan te realiseren.

1.3 Leeswijzer

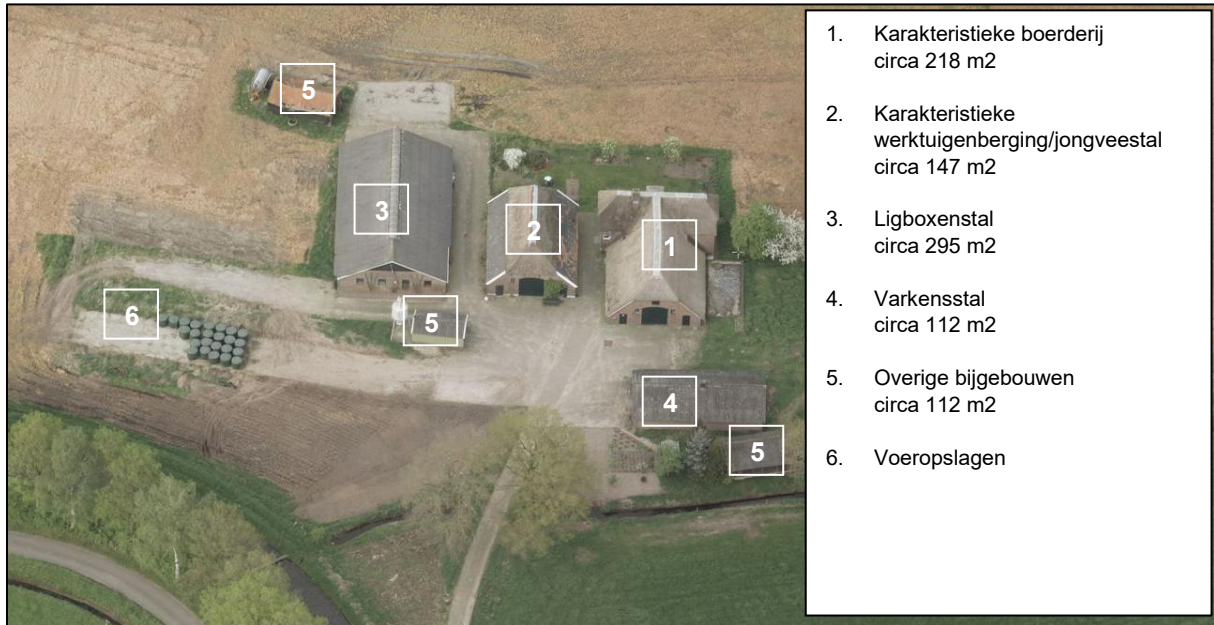
Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken.

- Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 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. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject.
- 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 systematiek van het TAM-omgevingsplan aan de orde.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Afbeelding 2.2 – huidige situatie



De locatie is door Het Oversticht opgenomen in het bestand 'Karakteristieke panden gemeente Deventer'. Aan de oude boerderij/bedrijfswoning en de oude jongveestal/werktuigenberging is een karakteristieke waarde toegekend. Deze objecten zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument.

Afbeelding 2.3 – impressie karakteristieke objecten



Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied, bevinden zich in de omgeving agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op 29 meter afstand aan de Oerdijk 101 in Lettele (gerekend van de grens van de bestemming Wonen tot de grens van het agrarisch bouwvlak). Het betreft een melkveehouderij. Daarnaast bevindt zich op ruim 230 meter afstand aan de Doldermansweg 1a in Lettele een melkveehouderij.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Doldermansweg 2 in Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Beoogd wordt om de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

Sloop landschapsontsierende bebouwing

Ten behoeve van het planvoornemen wordt de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Zie voor de te slopen bebouwing navolgende afbeelding. Het betreft de ligboxenstal, de varkensstal, de overige drie bijgebouwen en de voeropslagen. Het totaal aan landschapsontsierende bebouwing heeft een oppervlakte van 510,38 m².

Afbeelding 2.4 – te slopen bedrijfsbebouwing aangeduid met rood / te slopen bouwwerken aangeduid in geel



Enkel de karakteristieke boerderij en de karakteristieke werktuigenberging/jongveestal blijven behouden. Het huidige bebouwde oppervlak zal met de sloop van opstallen worden verminderd. Het totaal bebouwd oppervlak wordt in de toekomstige situatie teruggebracht van 875 m² naar 365 m². Het totale slooppoppervlak dat in de Sloopbank kan worden gebracht bedraagt 647 m² (exclusief opnieuw te plaatsen kas en inclusief zwaardere weg van asbestdaken).

Met de functiewijziging naar wonen wordt een aanzienlijke milieukundige en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. In dit kader speelt met name het saneren van de bebouwing, een afname van geur en ammoniak en een afname van verkeers- en vervoersbewegingen. Het plan doet tevens recht aan de kwaliteiten van het buitengebied doordat het landschappelijk wordt ingepast. Met de uiteindelijke ontwikkeling van het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen het perceel in combinatie met het juridisch planologisch waarborgen van de ontwikkeling, wordt een duurzame, veilige en gezonde situatie geborgd. Hiermee wordt mede bijgedragen aan het behoud van de vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, agrarische bedrijfsactiviteiten en enkele burgerwoningen. Met het voornemen is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alle bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de karakteristieke objecten wordt gesloopt. Het bebouwd oppervlak neemt aanzienlijk af. Daarnaast wordt de voeropslag

verwijderd en wordt een groot deel verharding weggenomen. Het aanzicht vanaf de weg wordt hierdoor verbeterd.

Ten behoeve van het planvoornemen is een erf- en landschappelijk inpassingsplan opgesteld. het volledige erf- en landschappelijk inrichtingsplan, inclusief beplantingsplan, is in bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

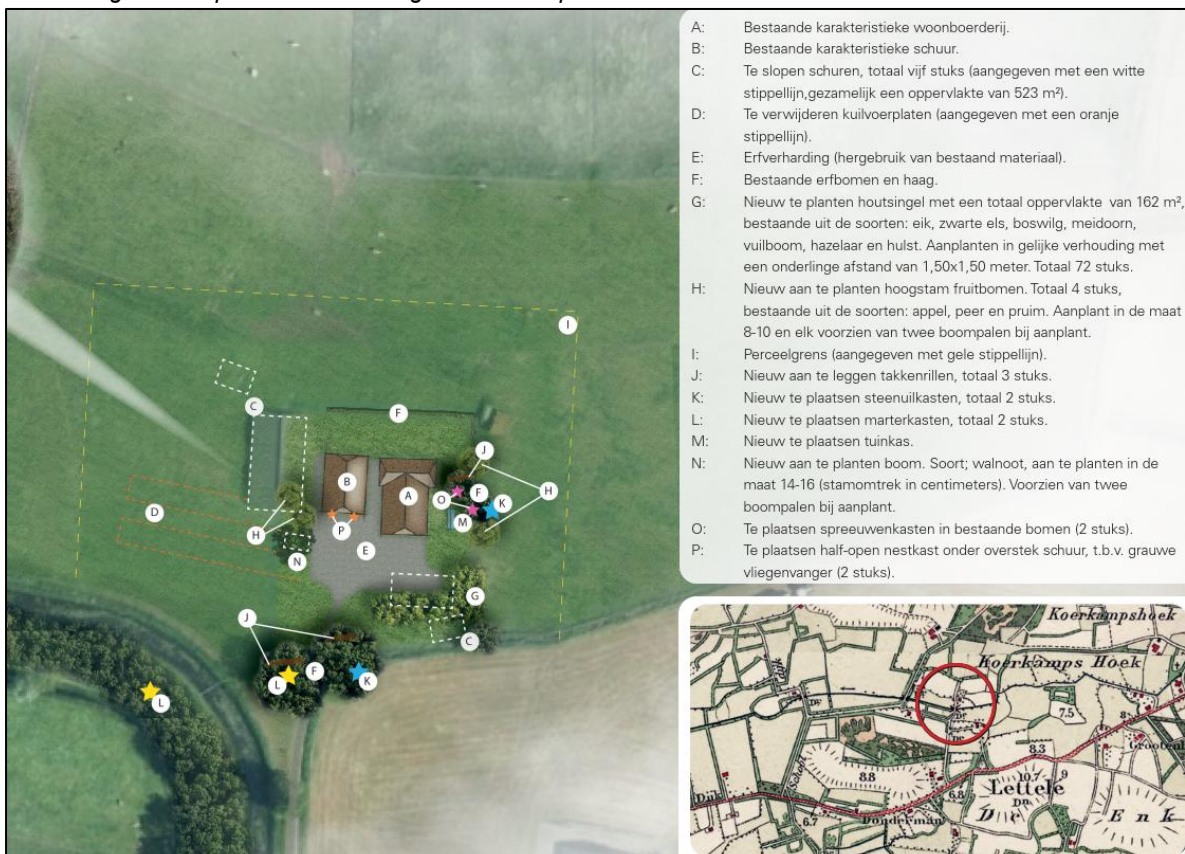
De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste als onderstaande opsommen:

- Aan de zuidzijde van het erf wordt (ter hoogte van de toegangsweg) een nieuwe houtsingel geplant met een oppervlakte van 162 m². De houtsingel bestaat uit de eik, de zwarte els, de boswilg, de meidoorn, de vuilboom en de hazelaar. Er wordt aangeplant in gelijke verhouding met een onderlinge afstand van 1,5 x 1,5 meter.
- Ten westen van de te behouden karakteristieke objecten worden hoogstam fruitbomen geplaatst, in totaal vier stuks. Daarnaast wordt een walnootboom geplaatst.
- De bestaande tuinkas wordt verplaatst naar het oosten.
- Met de beplanting wordt kwaliteit toegevoegd aan het aanblik van het erf. Met de inpassing van het geheel blijven zichtlijnen bewaakt, terwijl de structuur in het landschap met streekeigen beplanting wordt versterkt. Dit geldt met name voor de beplanting die naast de toegangsweg wordt geplaatst.

Naast de landschappelijke elementen wordt een bijdrage geleverd aan de bescherming van soorten en de biodiversiteit. Zo worden, conform het advies van het ecologisch onderzoeksbureau (zie paragraaf 5.4 en bijlage 5), twee marterkassen, twee steenuilkasten en drie stuks takkenrillen geplaatst en aangelegd. Verder worden spreuwenkasten geplaatst in bestaande bomen en wordt een half-open nestkast onder de overstek van de te behouden schuur geplaatst, ten behoeve van de grauwe vliegenvanger.

Zie voor een impressie van het erfinrichtingsplan navolgende afbeelding.

Afbeelding 2.5 – impressie erfinrichting en landschap



3. Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat
- Hogere waarden besluiten
- Gemeentelijke verordeningen

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

Het voornemen omvat de functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

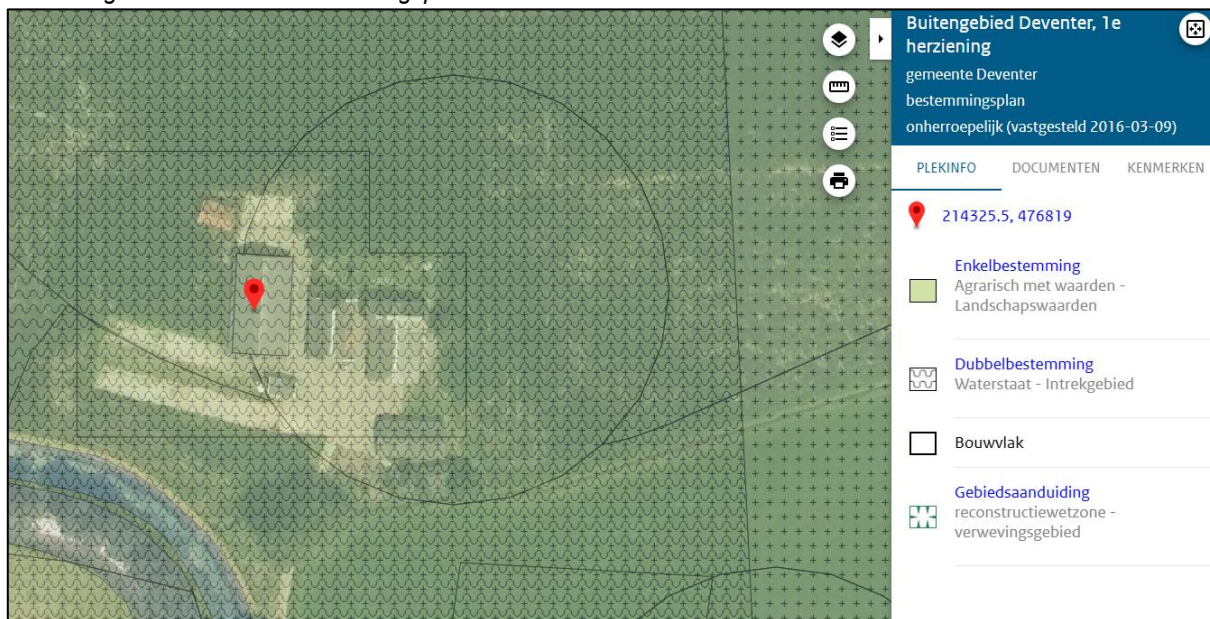
3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening', dat is vastgesteld op 1 maart 2017.

Op grond van het bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Intrekgebied'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Zie voor een uitsnede van het planologisch kader navolgende afbeelding.

Afbeelding 3.1 – uitsnede bestemmingsplan



Initiatiefnemer is voornemens de functie van de locatie te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De huidige functie is niet toereikend voor woondoeleinden. Daarom dient een functiewijziging plaats te vinden. Om het plan mogelijk te kunnen maken wordt een TAM-imro procedure gevolgd.

3.2.2. Bruidsschat

De agrarische functie wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Dit betekent dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. In de Bruidsschat, die tevens is opgenomen in het omgevingsplan 'gemeente Deventer' zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige objecten. In het plangebied wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het betreft een milieugevoelig object, waarmee omliggende bedrijven rekening moeten houden. In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor bijvoorbeeld geluid en geur. In hoofdstuk 5 worden deze aspecten behandeld.

3.2.3 Gemeentelijke verordeningen

In de gemeente Deventer zijn geen verordeningen vastgesteld die relevant zijn voor onderhavig planvoornemen.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

Toetsing aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid/kaders. Vanuit het oogpunt van beleidsdoorwerking vooral gericht op gemeentelijke (omgevings)visie en beleid.

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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 NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Zorg dragen voor woningvoorraad, die aansluit op woonbehoeften.

Toetsing plan

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het plan heeft een positief effect op beide aspecten. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van (verouderde) agrarische bedrijfsbebouwing zoals de schuren en het verwijderen van de voeropslagen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de uitvoering van het erfinrichtingsplan. Bovendien wordt bijgedragen aan de milieukwaliteit, omdat in de toekomst geen agrarisch bedrijf op de locatie meer zal worden uitgeoefend. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden bij de functie 'Wonen'. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Naderhand is de omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de rode draden van de omgevingsvisie:

- Bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
 - o een klimaatbestending Overijssel;
 - o een duurzame energiehouding;
 - o het sluiten van kringlopen;
 - o het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
 - o natuur als ruggengraat;
 - o een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
 - o voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
 - o brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
 - o zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
 - o het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;

- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
 - het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
 - stimuleren van culturele identiteit;
 - verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Centrale beleidsambitie en provinciale belangen

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor zij – themaoverstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. De negen centrale beleidsthema's zijn:

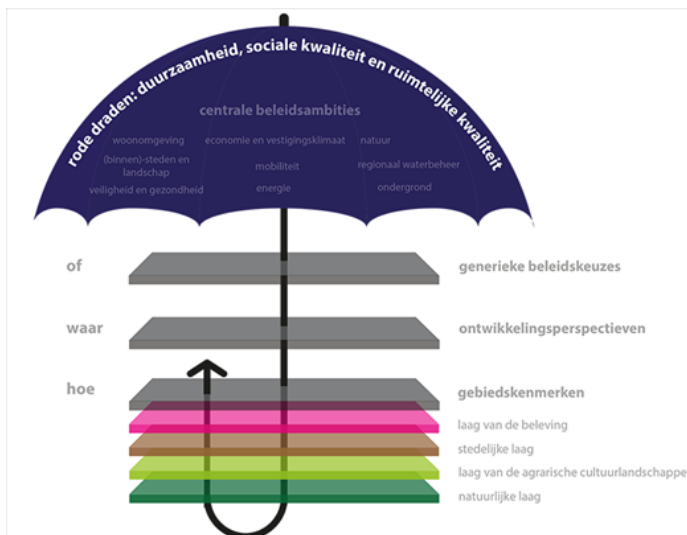
1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp-ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De centrale beleidsambities geven een overzicht van alle onderwerpen die Overijssel in ieder geval van provinciaal belang vinden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.



Afbeelding 4.1 – uitsnede omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes ('of')

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

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

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Dit stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie 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.

Gebiedskennmerken: vier-lagen-benadering ('hoe')

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskennmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskennmerken verstaat de provincie 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 zijn in de Catalogus Gebiedskennmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De aanwezige gebiedskennmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

1. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;

3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettings-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

Toetsing plan

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes – generieke beleidskeuzes (of)

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel zijn onderstaande beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In de omgevingsverordening zijn regels opgesteld om richting te geven aan de beleidskeuzes. Aangezien de regels en het beleid nauw samenhangen, worden deze beide hieronder toegelicht.

1. Principe van concentratie (artikel 4.4)

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat woningbouw, bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer.

Met de ontwikkeling is geen sprake van woningbouw, een bedrijventerrein of stedelijke voorziening. Daarom is het principe van concentratie niet van toepassing. Bovendien is sprake van een bestaand erf, waarop de hoeveelheid bebouwing afneemt.

2. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

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

Het planvoornemen voorziet in behoud van een karakteristiek erf. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en middels een landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in landschapselementen die passen in de omgeving. Er is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. Daarmee is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

3. Toekomstbestendigheid (artikel 4.6)

Een initiatief mag de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar brengen. Het gaat om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

De functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' in combinatie met de sloop van landschapsontsierende bebouwing brengt de behoeften van toekomstige generaties niet in gevaar. Het erf krijgt een toekomstbestendige invulling. Met de beoogde nieuwe invulling wordt leegstand voorkomen en wordt de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

4. Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit (artikel 4.8)

Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen mogelijk worden gemaakt als ze de ruimtelijke kwaliteit versterken. In onderhavig geval is enkel sprake van een functiewijziging. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 4.11)

In artikel 4.11 zijn regels opgenomen voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in de Groene Omgeving. In onderhavig geval is geen sprake van een grootschalige uitbreiding of nieuwvestiging waardoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing is.

6. Cultureel erfgoed (artikel 4.12)

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn. In paragraaf 5.11 van deze toelichting is uitgebreid onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie en archeologie. Hieruit volgt dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

7. Klimaatrobuust water- en bodemsysteem (artikel 4.13)

Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat de ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

In onderhavig geval is sprake van een positieve bijdrage aan het water- en bodemsysteem. In combinatie met de functiewijziging wordt namelijk landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak aanzienlijk zal afnemen, wat het watersysteem ten goede komt. Daarnaast heeft de formele beëindiging van het agrarisch bedrijf een positief effect op de bodemkwaliteit.

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het plangebied maakt in dat kader deel uit van de Boringsvrije zone Salland Diep. Het betreft een beschermingsgebied waar het niet of beperkt is toegestaan om nieuwe grondboringen te doen, om zo de kwaliteit van het grondwater te beschermen voor mogelijke drinkwaterwinning. Met onderhavige ontwikkeling worden geen boringen verricht, waardoor het beschermingsgebied niet wordt benadeeld.

Naast de ligging in het beschermingsgebied Boringsvrije zone Salland Diep, bevindt het plangebied zich in een intrekgebied. In intrekgebieden staat de functie voor drinkwatervoorziening centraal. In de omgevingsverordening worden regels gesteld ter bescherming van intrekgebieden. In onderhavig geval is enkel sprake van een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij sloop van landschapsontsierende bebouwing plaatsvindt. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die een negatief effect hebben op de drinkwatervoorziening.

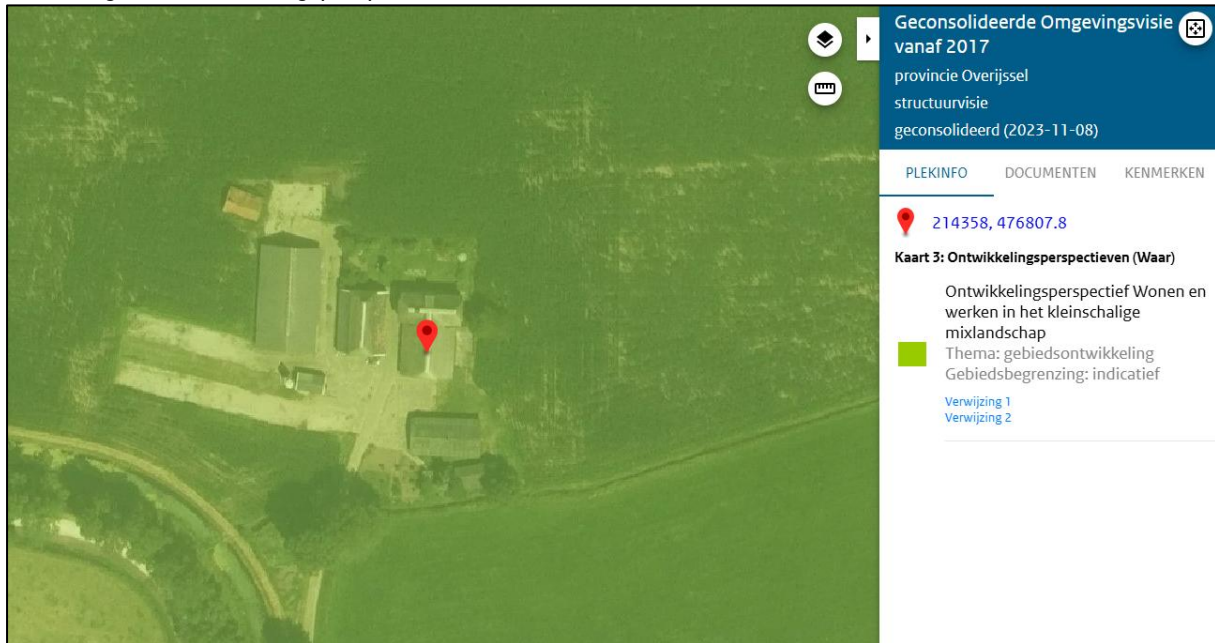
Ontwikkelingsperspectief (Waar)

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Vanuit de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities: zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten en continu en beleefbaar watersysteem.

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.

Met onderhavig planvoornemen vindt een wijziging plaats van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Deze functie is goed inpasbaar in het landschap. Des te meer nu het plan landschappelijk wordt ingepast.

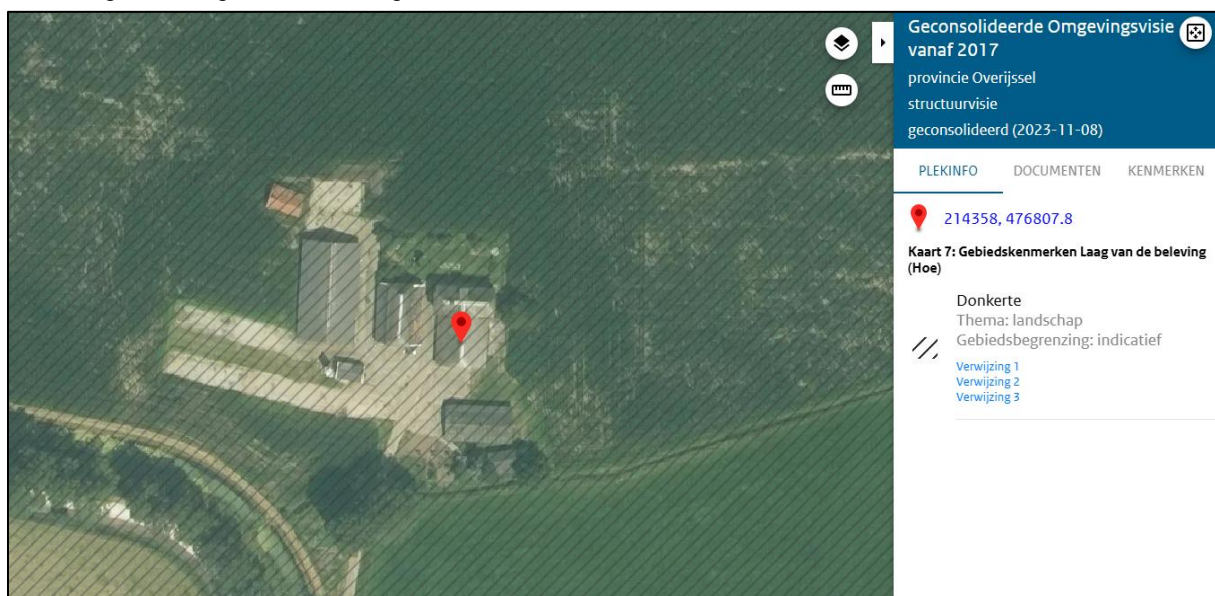
Afbeelding 4.2 - ontwikkelingsperspectievenkaart



Gebiedskenmerken (Hoe): laag van de beleving

Op basis van de laag van beleving ligt het plangebied in het gebied 'Donkerte'. Beoogd wordt om in dit gebied alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toe te passen. Er is veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Met het voornemen wordt geen extra kunstlicht toegevoegd in het buitengebied. Er wordt enkel landschapsontsierende bebouwing, waarin kunstlicht wordt toegepast, gesloopt. Door het slopen van bebouwing en het verkleinen van het erf zal er in de toekomstige situatie minder kunstlicht worden toegepast. Hiermee draagt het plan bij aan de provinciale ambities op het gebied van donkerte.

Afbeelding 4.3 – laag van de beleving kaart



Gebiedskenmerken (Hoe): stedelijke laag

Op basis van de stedelijke laag ligt het plangebied in 'Informeel trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing'. Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij doorgaande zandwegen, wandel- en fietsroutes

worden discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaarroutes voorkomen. Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op een functiewijziging en heeft geen negatieve gevolgen voor het 'Informeel trage netwerk'.

Voor wat betreft de 'Verspreide bebouwing' geldt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volume maten. Er moet een duidelijk onderscheid zichtbaar zijn tussen de voorkant en achterkant van het erf. In het kader van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande erfopzet en de kenmerkende structuren van het landschap.

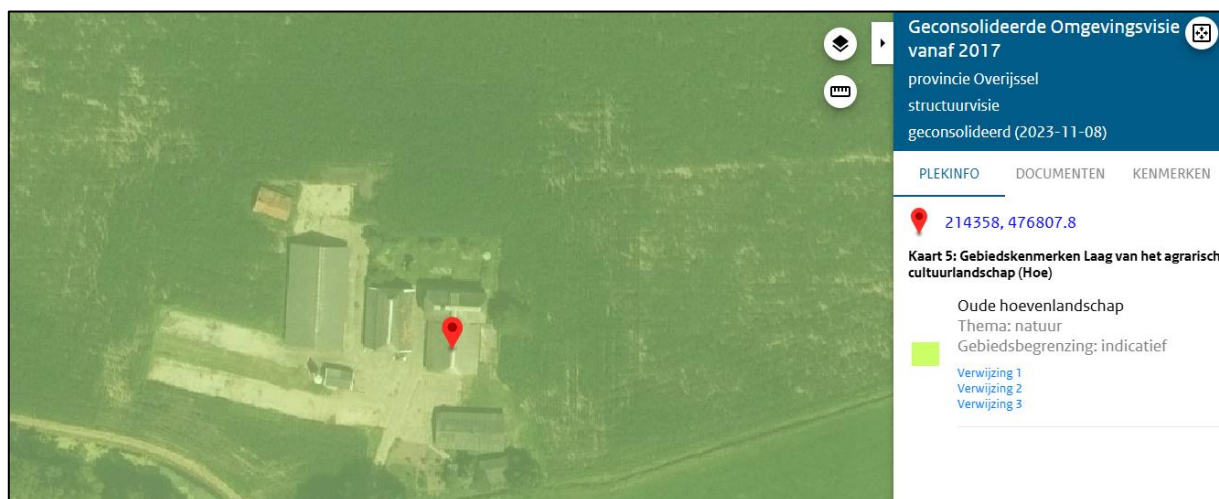
Gebiedskenmerken (Hoe): laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is gelegen in het 'Oude Hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behouden accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen

Binnen het plangebied wordt de agrarische functie gewijzigd naar 'Wonen'. De functiewijziging vindt plaats in het kader van de transformatie van een landbouwerf naar een burgererf. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waardoor de dragende structuren die kenmerkend zijn voor het landschap in stand wordt gehouden en waar mogelijk versterkt.

Afbeelding 4.4 – kaart laag van het agrarisch cultuurlandschap

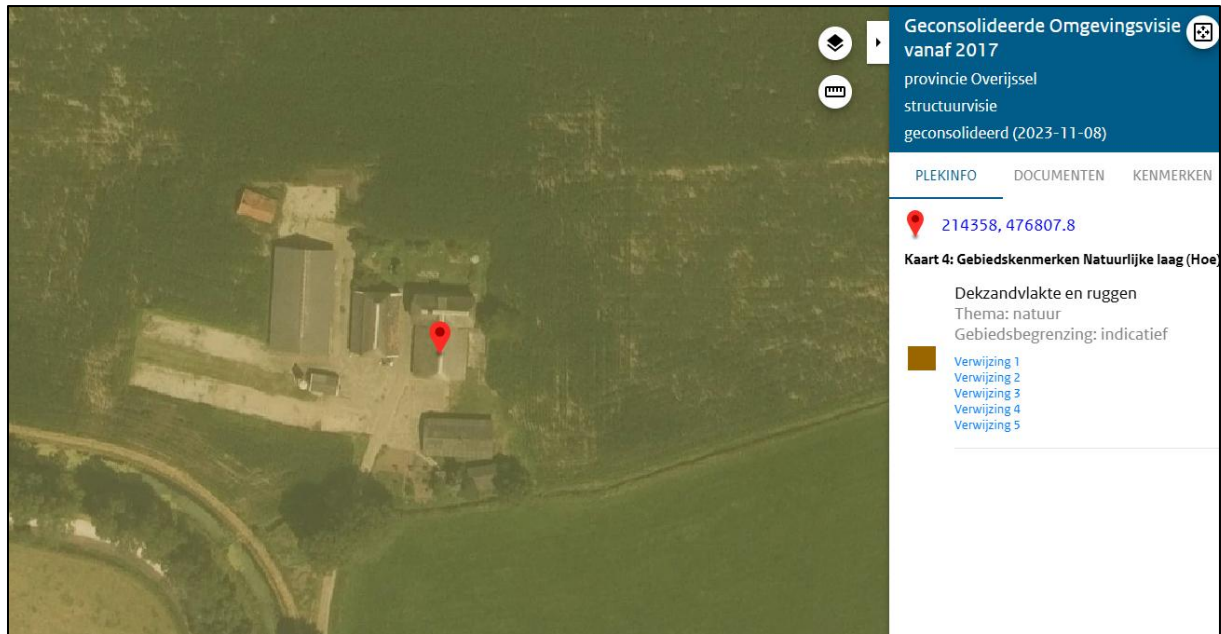


Gebiedskenmerken (Hoe): natuurlijke laag

Het van toepassing zijnde gebiedskenmerk voor de natuurlijke laag is 'Dekzandvlakte en ruggen'. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (hierna: de catalogus) is aan Dekzandvlakte en ruggen de volgende ontwikkelingsrichting gekoppeld: "Binnen het gebiedskenmerk 'dekzandvlakten en ruggen' dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Tevens is de (strekings)richting van het landschap het uitgangspunt voor de ontwikkeling."

Met het plan wordt bijgedragen om de natuurlijke laag in stand te houden door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

Afbeelding 4.5 – kaart natuurlijke laag



Conclusie

Het plan past binnen de ambities die de provincie in de omgevingsvisie heeft verwoord.

Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsverordening wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van omgevingsplannen. De Omgevingsverordening Overijssel 2024 (hierna: omgevingsverordening), die sinds 1 januari 2024 in werking is, bevat deze regels.

In de omgevingsverordening zijn onder andere regels opgenomen over landschap en natuur en agrarische activiteiten, zoals de 'geitenstop'. Initiatiefnemer is juist voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en de functie 'Wonen' toe te kennen aan het plangebied. Deze bepalingen zijn daarom niet relevant voor het planvoornemen.

In artikel 4.8 van de omgevingsverordening is opgenomen dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit de toetsing aan de omgevingsvisie van Overijssel en het landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld voor de locatie, volgt dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Kenmerkend voor het perceel is dat het is gelegen in 'Oude hoevenlandschap', het 'informele trage netwerk' en 'Boringsvrije zone'. Dit volgt tevens uit de provinciale omgevingsvisie van Overijssel. Reeds is onderbouwd dat het planvoornemen geen belemmeringen kent vanwege de ligging in deze gebieden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

4.1.3 Omgevingsvisie Deventer

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deventer de Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied van de gemeente.

In de omgevingsvisie zijn de volgende ambities geformuleerd:

- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;

- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- meer Deventer stedelijkheid en het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
- sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
- een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- veiliger en gezonder leven;
- een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

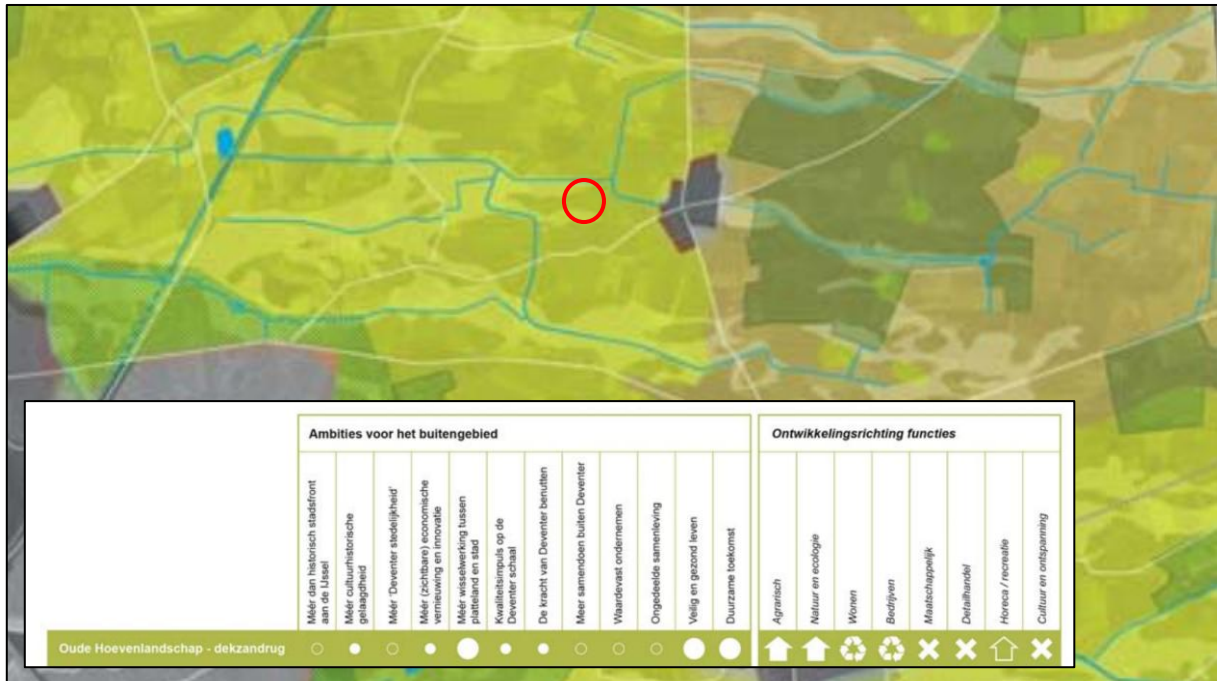
De gemeente zoekt met haar inwoners naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen. In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Het plangebied aan de Doldermansweg 2 in Lettele is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Voor het Buitengebied heeft de gemeente specifieke ambities opgenomen. De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom wordt ruimte geboden voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone. Het leggen of verstevigen van schakels in verbindende netwerken tussen stad, dorpen en buitengebied, zoals groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandelroutes en recreatieve en utilitaire fietsroutes is van belang.

Dit kan voor uiteenlopende aspecten van meerwaarde zijn, zoals het vergroten van de biodiversiteit in het stedelijk gebied (bijenlinten e.d.), het beleefbaar maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners tot meer bewegen. In het buitengebied wordt gestreefd naar een robuuste hoofdstructuur voor natuur, recreatie en waterberging. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en kansen voor het optimaliseren ervan worden benut. Er is bijvoorbeeld ruimte om vrijkomende landbouwgronden niet alleen te gebruiken voor agrarische productievergroting en functieverbreding, maar ook voor het bereiken van doelen op het gebied van natuur- en ecologie (o.a. versterken Natuurnetwerk Nederland) en water (waterretentie, kwaliteit). Grondeigenaren zijn hiervoor in eerste instantie aan zet, de gemeente faciliteert en probeert initiatieven te verbinden. Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen, bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren kunnen worden vervangen door één of meer woningen.

Toetsing plan

Het plangebied is gelegen in het gebied wat is aangeduid als 'Oude Hoevenlandschap – dekzandrug'. De prioriteiten in dit gebied zijn 'meer wisselwerking tussen platteland en stad', 'veilig en gezond leven' en 'duurzame toekomst'. Wonen is mogelijk bij hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed.

Afbeelding 4.6 – Uitsnede omgevingsvisie (plangebied rood omcirkeld)



Met het planvoornemen wordt een voormalige veehouderij getransformeerd naar een woonfunctie. Het plangebied wordt hiermee voorzien van een duurzame en voor de locatie logische vervolgfunctie. Verloedering van het landschap wordt hiermee tegengegaan. Het voornemen legt geen extra druk op de ruimte, aangezien het plangebied een bestaande agrarische bedrijfslocatie betreft. Er wordt bovendien geen woning toegevoegd. Enkel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Binnen het voornemen wordt daarnaast onder meer aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de landschappelijk kwaliteit van het plangebied versterkt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Conclusie

Het voornemen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van Deventer.

4.1.4 Kansen uit buiten

Het beleid Kansen uit buiten is de Deventer invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is een regeling van provincie Overijssel die eisen stelt aan ontwikkelingen in de groene omgeving.

De KGO en 'Kansen uit buiten' bieden meer mogelijkheden dan het bestemmingsplan, maar daar worden wel voorwaarden aan gesteld. De belangrijkste voorwaarde is dat ontwikkelingsruimte (zoals het bouwen van een nieuwe woning) moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (zoals het slopen van landschapsontsierende bebouwing). In het beleid 'Kansen uit buiten' beschrijft de gemeente Deventer hoe zij de KGO inzet.

Uit de provinciale omgevingsverordening volgt dat KGO plaatsvindt wanneer een omgevingsplan nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toestaat. Dit is het geval bij de bouw van nieuwe woningen, grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid en nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven.

Toetsing plan

Met onderhavig plan is enkel sprake van het wijzigen van een voormalige agrarische locatie naar de functie 'Wonen'. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, enkel de karakteristieke boerderij/bedrijfswoning en het karakteristieke bijgebouw blijven behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In onderhavig geval is geen sprake van een grootschalige uitbreiding van bestaande functies. Er is eerder sprake van het beperken/inperken van een bestaande functie, doordat de agrarische functie planologisch gezien wordt omgezet naar een woonfunctie. Er is geen extra beslag op de ruimte, doordat geen sprake is van extra woningbouw. In het kader van de KGO en op basis van

Kansen uit buiten wordt het sloopoppervlak in de Sloopbank van de gemeente Deventer gebracht. Hierdoor kan het sloopoppervlak op een later moment als KGO-compensatie voor een andere ontwikkeling worden ingezet.

Conclusie

Het voornemen is in overeenstemming met het beleid Kansen uit buiten.

4.1.5 Landschapsontwikkelingsplan Salland

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de Landschapsontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Salland is het plangebied onderdeel van het landschapstype 'dekzandruggen'. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek, door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. Voor het dekzandruggen-landschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Toetsing plan

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. De uit te voeren maatregelen zijn toegelicht in paragraaf 2.3 en zijn weergegeven op het erfinrichtingsplan dat als bij deze motivering is opgenomen. In het plangebied worden diverse landschapselementen toegevoegd. Daarbij is sprake van het behouden en herstellen van doorkijken in het landschap. Gelet op het open karakter, wordt geen beplanting op open gronden geplaatst. Wel wordt een houtsingel geplaatst om de lijn vanaf de inrit te verlengen en de structuur te versterken. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Conclusie

Het plan past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

Op 19 september 2024 is een principeverzoek ingediend voor de locatie aan de Doldermansweg 2 in Lettele. Het principeverzoek gaat over het toepassen van de Rood voor Rood regeling. Het college heeft op 27 november 2024 een principe-uitspraak gedaan waarin zij aangeven in principe bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek. Het plan wordt, in aangepaste vorm, uitgevoerd. Initiatiefnemer maakt geen gebruik meer van de Rood voor Rood regeling, maar zal enkel de functie wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

4.2.1 Vooroverleg

Het waterschap is via vooroverleg betrokken bij het plan. De resultaten van de watertoets zijn met hen gedeeld. Het waterschap heeft de resultaten akkoord bevonden.

In het kader van voorkantsamenwerking is het plan aan de provincie voorgelegd. Zij zijn hiermee akkoord gegaan.

4.2.2 Participatie omgeving

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. De gedachte is dat door het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij projecten en plannen niet alleen meer draagvlak ontstaat, maar dat ook de kwaliteit van de besluitvorming erover beter wordt.

Initiatiefnemer heeft in de beginfase van zijn plannen geparticipeerd met omwonenden. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om omwonenden afzonderlijk te informeren over het initiatief. Voor deze wijze van participatie is gekozen aangezien initiatiefnemer goed contact heeft met zijn burens en een afzonderlijk gesprek gelegenheid biedt om de situatie uit te leggen. Aan omwonenden is (vrijblijvend) om een mening gevraagd ten aanzien van het initiatief. Omwonenden hebben kennis genomen van het plan en hebben positief gereageerd. Geen van hen heeft een bezwaar naar voren gebracht, mede aangezien het plan enkel positieve effecten heeft op de omgeving. Daarnaast worden, gelet op de afstanden, omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd. De participatie heeft er niet toe geleid dat wijzigingen in het plan zijn aangebracht. Zie voor het participatieverslag bijlage 2.

4.2.3 Zienswijzen

Naast participatie is het mogelijk om in de formele besluitvormingsprocedure zienswijzen in te dienen. Het TAM-IMRO omgevingsplan met bijbehorende stukken wordt als ontwerp ter inzage gelegd gedurende zes weken. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Onderhavig plan heeft ter inzage gelegen van 4 december 2025 tot en met 14 januari. Tegen het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Daarom is overgegaan tot vaststelling van het plan zonder dat wijzigingen zijn aangebracht.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat een omgevingsplan moet voldoen aan 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 nader onderzocht en afgewogen. De volgende regels en instructies zijn 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

Algemeen

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)).

Toetsing plan

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling omvat de functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De ontwikkeling voorziet niet in nieuwbouw. De functiewijziging is dusdanig kleinschalig van aard dat de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd. De ladder hoeft daarom formeel niet te worden doorlopen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

Toetsing plan

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. In die zin is het omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving. Het plan is dus niet mer-plichtig.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien sprake is van een plan dat kaderstellend is voor projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige toelichting volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het plan is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt.

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeersgeneratie- en afwikkeling

De verkeersgeneratie dient te worden bepaald aan de hand van de CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren'. De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning sluit aan bij het type 'Koop, huis, vrijstaand'. In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar zones: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Per zone geeft de CROW-publicatie weer hoe veel de verkeersgeneratie bedraagt. De verkeersgeneratie per woning bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8.6. In onderhavig geval bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 8.6.

Het plangebied is in de bestaande situatie via een enkele inrit op de Doldermansweg ontsloten. De verkeersontsluiting wordt niet gewijzigd. Het plan leidt niet tot een verhoging van de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet, omdat het aantal woningen niet toeneemt. Bovendien worden de verkeersbewegingen behorende bij de veehouderij formeel gestaakt. De beperkte verkeersbewegingen die gepaard gaan met de woonfunctie, zijn gemakkelijk op te vangen door het omliggende wegennet.

Afbeelding 5.1 – uitsnede CROW-publicatie met normen voor verkeersgeneratie

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

Parkeren

Uitgangspunt is dat de parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkcijfers uit publicatie CROW. Er wordt voor het gehele grondgebied een onderscheid gemaakt naar drie zones: “centrum”, “schil centrum”, “rest bebouwde kom” en “buitengebied”. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De functie komt overeen met Wonen in het type ‘Koop, huis, vrijstaand’.

Conform de CROW-publicatie dient het aantal parkeerplaatsen per woning minimaal 1,7 en maximaal 2,5 te bedragen. Gelet op het feit dat maar één woning aanwezig is en het aantal woningen ongewijzigd blijft, zijn 2,5 parkeerplaatsen benodigd. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Afbeelding 5.2 – uitsnede CROW-publicatie met normen voor parkeerplaatsen

	Koop, huis, vrijstaand							
	Parkeerkcijfers(per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,3	2,1	1,6	2,4
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,7	2,5
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime

vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. 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, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een 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 significant 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.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

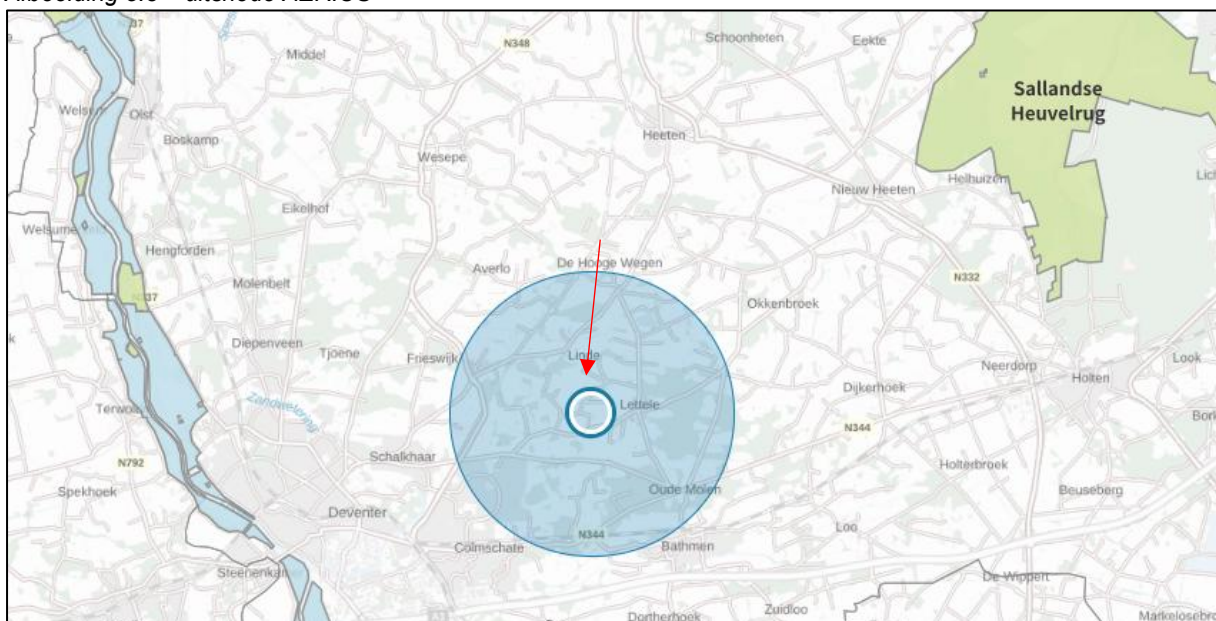
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk 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.

Toetsing plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken' en 'Sallandse Heuvelrug' bevinden zich op respectievelijk 8,5 km ten westen van het plangebied en 9,1 km ten noordoosten van het plangebied. Zie voor de ligging van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied navolgende afbeelding.

Afbeelding 5.3 – uitsnede AERIUS

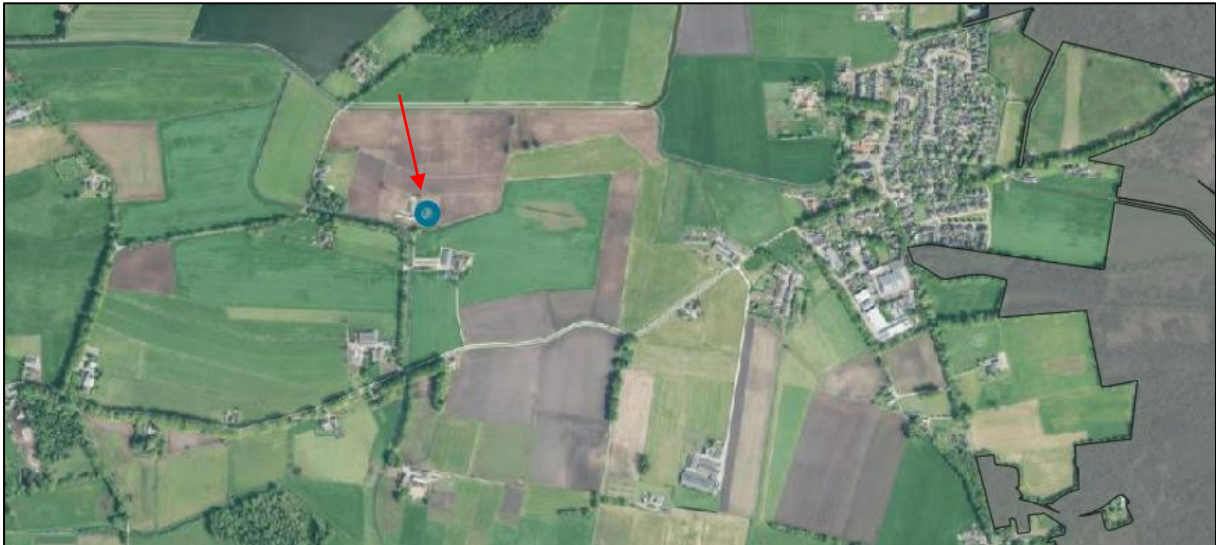


De stikstofdepositie neemt af ten opzichte van de bestaande, planologisch legale situatie op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat het agrarisch bedrijf formeel wordt gestaakt. Voor het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en de toekomstige situatie is een stikstofberekening gemaakt met AERIUS. Zie hiervoor bijlage 3. Hieruit komt naar voren dat er geen rekenresultaat is hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve geldt geen natuurvergunningplicht.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. In navolgende afbeelding zijn met donkergrijs de NNN-gebieden in de omgeving van de locatie weergegeven. Daaruit volgt dat de bedrijfslocatie op circa 490 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland is gelegen. Echter wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

Afbeelding 5.4 – impressie ligging plangebied ten opzichte van NNN-netwerk



Beschermde houtopstanden

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De ontwikkeling ziet op functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning en de karakteristieke schuur blijven behouden. De overige landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Aangezien sprake is van sloop, kan op voorhand niet uitgesloten worden dat geen sprake is van een negatief effect op beschermde soorten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Door Natuurbank Overijssel is op 17 januari 2025 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het plangebied niet geschikt is als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel geschikt is als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen mogelijk ook vogels. Daarnaast bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een (winter)rust of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied. In de landschappelijke inpassing die is opgesteld voor de ontwikkeling, zijn ter verstoring van onder andere de grauwe vliegenvanger nestkasten op het erf ingetekend.

Uit het onderzoek vloeit voort dat als gevolg van de sloop er mogelijk een steenuil, een grondgebonden zoogdier en amfibie opzettelijk wordt gedood en een verblijfplaats wordt verstoord, beschadigd of vernield. Daarnaast wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een steenmarter verstoord. Voor het slopen van de gebouwen waarin zich een dergelijke verblijfplaats bevindt, dient een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Deze is door de provincie

Overijssel verleend. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is een activiteitenplan opgesteld.

Zie voor de volledige onderzoeksrapportage van de quickscan flora en fauna bijlage 4. Zie voor het activiteitenplan bijlage 5.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies, omdat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de flora- en fauna-activiteit.

5.5 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect 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 betekende 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 komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook 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:

1. 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.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Toetsing plan

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden bepaalde typen van activiteiten uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Het betreffen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. In geval van één ontsluitingsweg worden ten hoogste 1.500 woningen beschouwd als NIBM. Gelet op het gegeven dat enkel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er verder geen nieuwbouw plaatsvindt, vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de nieuwe functie.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse minder dan 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

5.6 Geluid

Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

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.

De geluidsnormen op een geluidgevoelig gebouw zijn weergegeven in navolgende tabel.

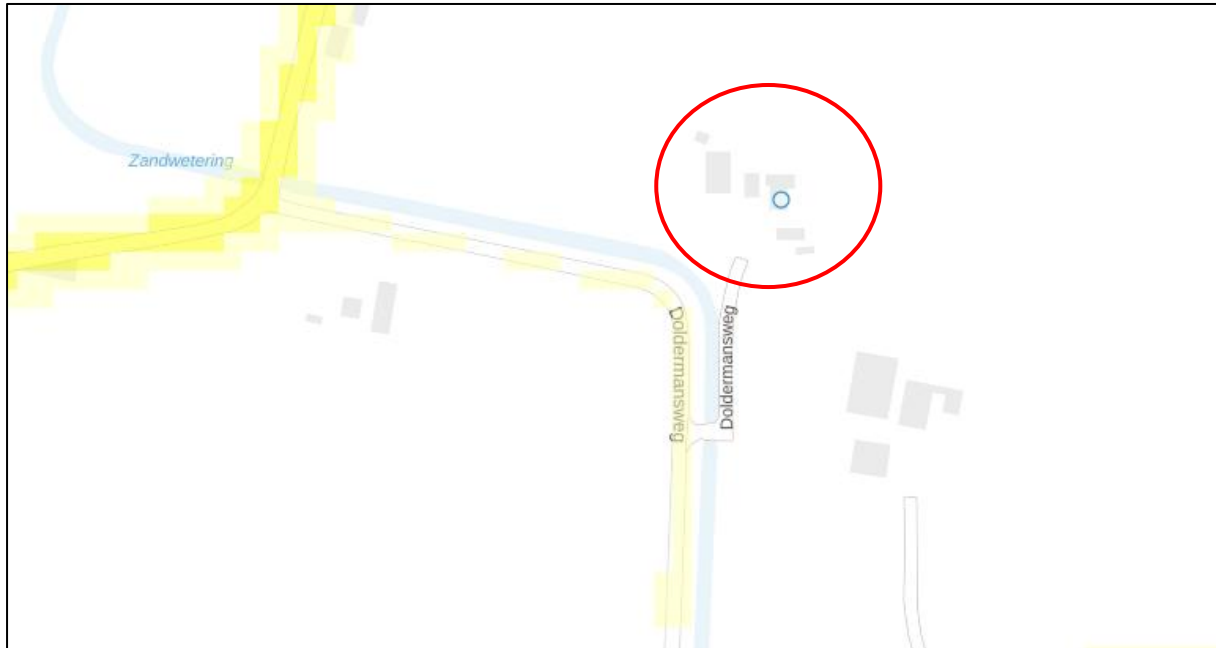
	07.00	19.00	23.00
	-	-	-
	19.00	23.00	07.00
	uur	uur	uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Toetsing plan

Met het oog op het beperken van geluidhinder is voor geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw een waarde vastgesteld. In onderhavig geval is sprake van het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een burgerwoning is een geluidgevoelig gebouw. Daarom wordt getoetst of de waarden voor geluid ter plaatse van het plangebied worden overschreden.

Volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de gemiddelde geluidsbelasting op de locatie 34 dB. De geluidsbelasting ter plaatse ligt ver onder de norm die geldt voor geluidgevoelige gebouwen. Dit volgt uit de kaart die te raadplegen is via atlasleefomgeving. Aangezien de geluidsbelasting de toelaatbare geluidsbelasting niet overschrijdt, kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Afbeelding 5.5 – uitsnede kaart Atlasleefomgeving



Conclusie

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

5.7 Milieuzonering

Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden daarvoor het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden, dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgesteld voor de toelating van milieuhinderlijke activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Milieuzonering maakt het mogelijk om de regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke activiteiten. In aanvulling op de standaard gebiedsgerichte instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl kan het omgevingsplan voorzien in een extra set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Deze aanvullende regels vloeien voort uit de systematiek voor milieuzonering in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

De VNG heeft deze handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' in oktober 2024 opgesteld. Deze handreiking vervangt de veelgebruikte publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven, is de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009. Zo wordt in de nieuwe systematiek niet meer getoetst aan de aspecten stofhinder en gevaar, maar enkel nog aan geluid en geur. Relevant is dat voor deze aspecten instructieregels zijn opgesteld.

Toetsing plan

De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige activiteit. Met het planvoornemen wordt immers een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt door het planvoornemen.

In het kader van milieuzonering is relevant dat het plangebied is gelegen in een gebied met overwegend agrarische gronden en agrarische bedrijven. Daarnaast bevinden zich op afstand enkele burgerwoningen. Daarom bevindt het plangebied zich in een rustig woongebied.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Oerdijk 101 in Lettele. Het betreft een melkveehouderij. Conform de voorheen geldende VNG-brochure geldt voor het fokken en houden van rundvee een milieucategorie van 3.2 (SBI-2008, 0141, 0142). Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor geur. Deze afstand wordt conform het Bkl verlaagd naar 50 meter. Het zuidelijke deel van de karakteristieke boerderij ligt binnen 50 meter van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en op meer dan 50 meter van bestaande stallen. Aangezien in deze karakteristieke boerderij wonen al is toegestaan, wordt het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 101 in Lettele niet benadeeld door dit plan.

Verder bevindt zich aan de Doldermansweg 1a in Lettele een melkveehouderij. Ook voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de Doldermansweg 1a in Lettele en het plangebied bedraagt 230 meter. Er wordt ruim voldaan aan de afstand.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het voornemen.

5.8 Geur

Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan/BOPA in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de BS en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (BS en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

Toetsing plan

Geïnterviewd dient te worden of ter plaatse van geurgevoelige gebouwen voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van geur (afstand, normen etc.), danwel de Bruidsschat.

Met het planvoornemen wordt het agrarisch bedrijf aan de Doldermansweg 2 in Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. De karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke schuur blijven behouden.

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geurgevoelige functies, zoals omschreven in artikel 5.91, lid 1, onder a, Bkl. Om vast te stellen of het aspect geur geen belemmering vormt, dient getoetst te worden aan de gemeentelijke geurverordening. Omdat de gemeente Deventer nog geen

geurverordening heeft opgesteld en derhalve geen aanpassing plaatsvindt aan het tijdelijk omgevingsplan dient er getoetst te worden aan de regels uit de Bruidsschat.

Nabij het plangebied zijn diverse veehouderijlocaties gesitueerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op 29 meter afstand (gerekend van de grens van het bouwvlak tot de grens van het bouwvlak) aan de Oerdijk 101 in Lettele. Het betreft een melkveehouderij. Ter plaatse is planologisch gezien tevens een akkerbouwbedrijf toegestaan. Verder bevindt zich aan de Doldermansweg 1a te Lettele op 230 meter afstand een melkveehouderij.

Ten aanzien van de diercategorieën die worden gehouden op nabijgelegen locaties geldt dat op grond van artikel 5.116 Bkl minimaal 25 meter gevelafstand tot burgerwoningen buiten de bebouwde kom in acht dient te worden genomen. Voorts dient voor dieren van diercategorieën zonder geuremissiefactoren, zoals het geval is bij melkveehouderijen, minimaal 50 meter in acht te worden genomen van het emissiepunt van het dierenverblijf tot geurgevoelige objecten. Dit volgt uit artikel 5.112 Bkl.

Locatie	Afstand dierverblijf tot gevel burgerwoning	Afstand emissiepunt dierverblijf tot gevel burgerwoning
Oerdijk 101 Lettele	82	88
Doldermansweg 1a Lettele	280	290

In beide gevallen wordt voldaan aan de afstanden voor geur. Verder is van belang dat, rekening houdende met de maximale planologische mogelijkheden van het agrarisch bedrijf, een vaste afstand van 50 meter gehanteerd moet worden tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de woning. Het zuidelijke deel van de karakteristieke boerderij binnen het plangebied ligt binnen 50 meter van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 101 in Lettele. Aangezien in deze karakteristieke boerderij wonen al is toegestaan, wordt het agrarisch bedrijf niet benadeeld door het plan.

Het agrarisch bedrijf aan de Doldermansweg 1a in Lettele bevindt zich op ruim 250 meter. Aan deze afstand wordt dus ruim voldaan.

Conclusie

Vanuit geurhinder bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies voor wat betreft het aspect geur.

5.9 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Specifieke situaties Bkl

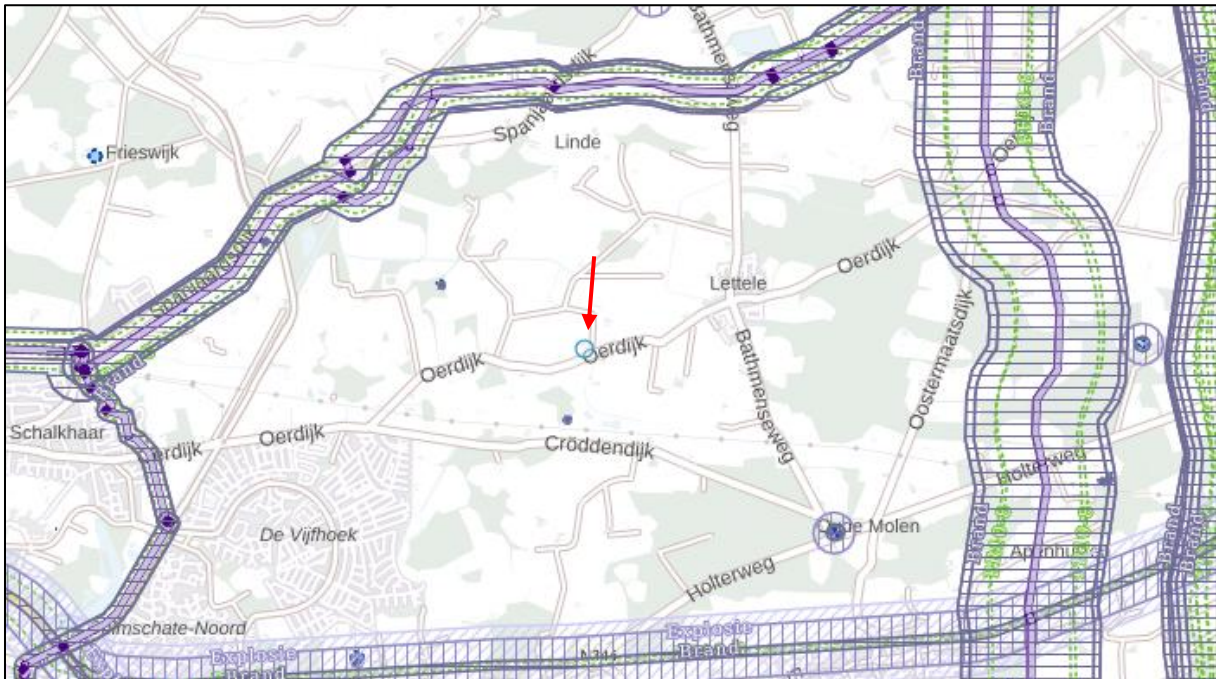
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing plan

Geïnterviewd dient te worden of in de nabijheid van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn met een plaatsgebonden risico en/of aandachtsgebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving.

Afbeelding 5.6 – uitsnede kaart met ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen



In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en geen Bevi-inrichtingen of andere risicovolle activiteiten. Binnen een straal van één kilometer wordt enkel propaan opgeslagen. Echter bevinden deze activiteiten zich op meer dan 500 meter afstand.

Conclusie

Vanwege de afwezigheid van risicovolle activiteiten op korte afstand, is vanuit het aspect externe veiligheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Trilling

Algemeen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen. Het onderdeel trillingen is vervolgens uitgewerkt in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en art. 5.87 Bkl.

Toetsing plan

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als een trillinggevoelig gebouw, zoals omschreven in art. 5.80 lid 1 onder a Bkl. Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen. Het aspect trillingen is echter niet relevant in het kader van het planvoornemen. Er bevinden zich geen activiteiten of routes in de buurt van het plangebied die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

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. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast. Gezien de aspecten landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed vaak met elkaar verwezen zijn, kunnen deze het beste gezamenlijk besproken worden.

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.

Wettelijk kader

In het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stadsen dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is in sommige gemeente, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Archeologie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied aan de noordoostzijde gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld.

Tevens is het plangebied aan de noordelijke zijde gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze gronden is archeologisch onderzoek noodzakelijk als de bodemingreep groter is van 2.500 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

In onderhavig geval is geen sprake van nieuwbouw. Enkel landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke stal blijven behouden. Daarom is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, dient te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (CHWK). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Afbeelding 5.7 – Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (plangebied zwart omlind)



Op basis van de CHWK bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plangebied is niet voorzien van een waardering, waardoor gesteld kan worden dat het onderdeel cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 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 verontreinigen en -aantastingen.

Toetsing plan

In onderhavig geval is enkel sprake van een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Praktisch gezien wijzigt er voor wat betreft de woonsituatie niets op het perceel. Daarom is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Beschermen van de 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).

Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, 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 gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming 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.

Toetsing plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de functiewijziging naar 'Wonen'. Feitelijk gezien wijzigt de woonsituatie niet, omdat geen nieuw object gecreëerd wordt en initiatiefnemer de woning blijft bewonen. Toch wordt een afweging gemaakt voor wat betreft het gezondheidsaspect. In het algemeen kan opgemerkt worden dat de leefomgevingskwaliteit ter plaatse van de Doldermansweg 2 in Lettele aanzienlijk zal verbeteren. Door de functiewijziging wordt het agrarisch bedrijf formeel beëindigd, waardoor emissies met betrekking tot ammoniak en geur zullen verdwijnen. Ter plaatse zal in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend worden.

Uit VGO-onderzoek (Onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) blijkt dat er een verband is tussen de afstand tot een geitenhouderij en het risico op longontsteking bij omwonenden. Longontsteking is extra risicovol voor kinderen (tot 4 jaar), senioren van >70 jaar en mensen met een zwakke gezondheid.

GGD'en adviseren daarom uit voorzorg om 2 kilometer afstand tot een geitenhouderij aan te houden. In de omgeving van het plangebied aan de Doldermansweg 2, bevindt zich op een afstand van 1500 meter een geitenhouderij. Deze geitenhouderij bevindt zich binnen 2 kilometer van het plangebied. In geval van onderhavige ontwikkeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de voorgeschreven afstand van 2 kilometer. In dit kader is van belang dat enkel sprake is van functiewijziging van een

agrarische functie naar 'Wonen'. Praktisch gezien wijzigt er voor wat betreft het gebruik op de locatie niets. De bedrijfswoning, de toekomstige burgerwoning, blijft namelijk bewoond door initiatiefnemer. Bovendien zou het strikt doorvoeren van de afstand grote delen van het buitengebied in Nederland op slot zetten.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14 Spuitzones

Algemeen

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (kunnen) worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. Hiervoor is een zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek vereist. Er zijn momenteel geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke modellen om een dergelijk onderzoek uit te voeren.

Toetsing plan

In navolgende afbeelding wordt een beeld van de spuitzone rondom de in voorliggend planvoornemen opgenomen woonfunctie weergegeven. Aan de westkant wordt voldaan aan de spuitzone van 50 meter. Aan zowel de noord-, oost-, als westkant van de woonfunctie wordt in het concrete geval een afstand van ruim 20 meter gehanteerd. Van belang hierbij is dat ten opzichte van de huidige situatie (bedrijfswoning die tevens een gevoelig object vormt voor andere agrarische activiteiten) een grotere afstand wordt gehanteerd tot (*mogelijke*) toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

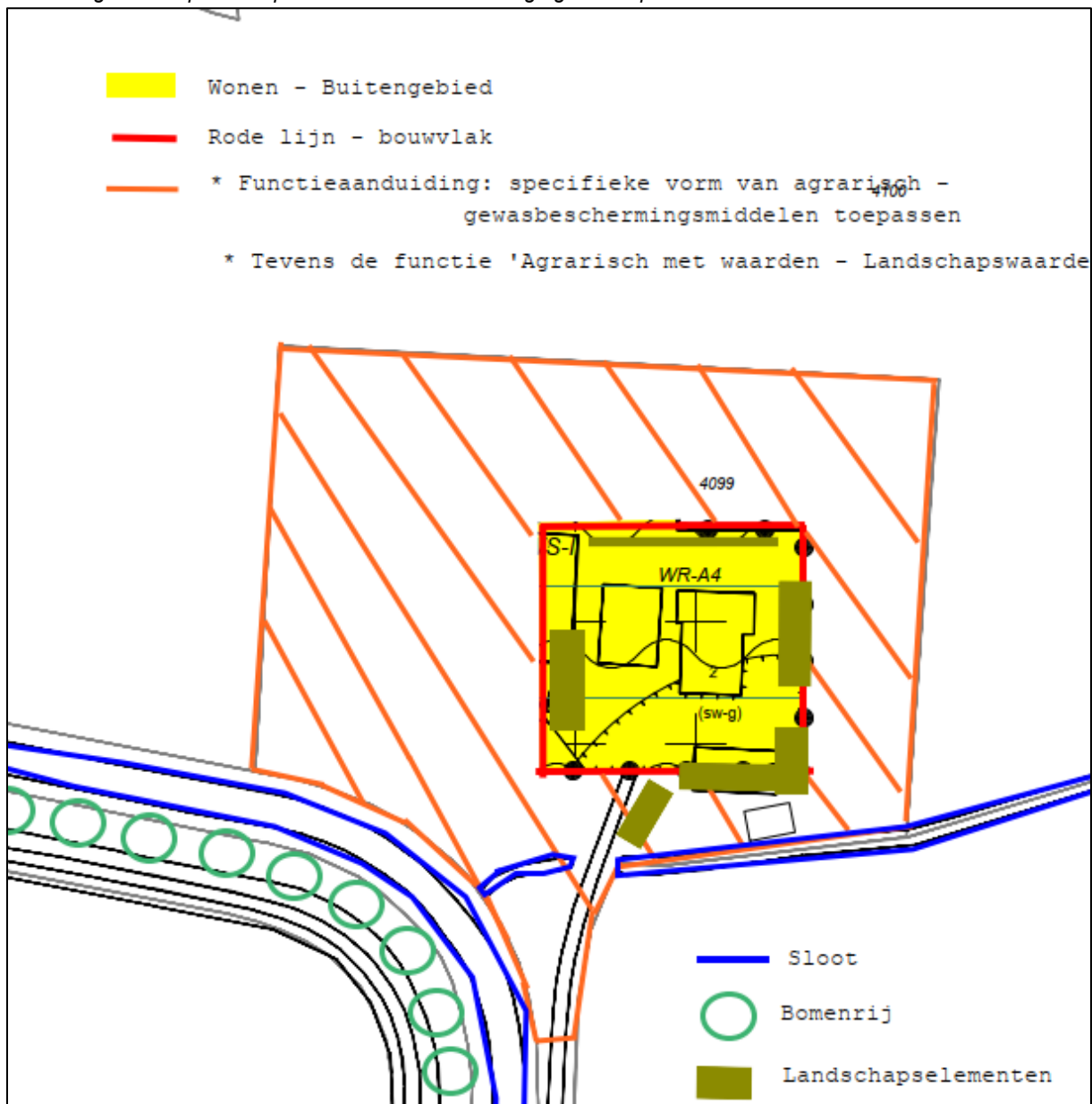
Aan de noord- en westkant van de woonfunctie is er bovendien voor gekozen om het bouwvlak van de woonfunctie kleiner te maken, zodat er meer (agrarische) grond ontstaat die in eigendom is van de initiatiefnemer waarop een spuitzone gelegd kan worden. Via deze weg wordt de afstand vergroot van ongeveer 5 meter naar 28 meter. Aan de westkant wordt de afstand van 50 meter gehaald.

Ten aanzien van de gronden ten zuiden van de woonfunctie geldt dat gedeeltelijk de afstand van 50 meter wordt gehaald en gedeeltelijk niet. Echter is van belang dat, zoals te zien is op afbeelding 5.8, de woonfunctie via een weg, een brede sloot en een bomenrij wordt gescheiden van de agrarische percelen. Deze onderdelen vormen een brede buffer waarmee mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen afkomstig van de zuidelijke percelen aanzienlijk wordt verminderd dan wel volledig wordt afgevangen. Ook aan de noordzijde en de oostzijde zijn landschapselementen aanwezig of worden landschapselementen aangelegd om de drift van gewasbeschermingsmiddelen tegen te gaan. Zo zijn aan de noordzijde bestaande erfbomen aanwezig en een haag. Aan de oostzijde wordt de drift tegengehouden door de bestaande erfbomen en haag en de nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen. Het totaal van landschapselementen vormt een buffer tussen de woonfunctie en het agrarisch gebied waar potentieel gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden toegepast. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als grasland. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de lelieteelt of soortgelijke teelten wordt bij grasland vrijwel geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Binnen het erf- en landschappelijk inrichtingsplan (zie Bijlage 1) zijn maatregelen opgenomen om het risico op drift te beperken:

- ten zuiden van de woonfunctie wordt een nieuwe houtsingel geplaatst met een oppervlakte van 162 m². Hiermee wordt de woonfunctie gescheiden van de agrarische percelen aan de zuidkant;
- ook de bestaande erfbomen op het perceel (ten zuiden en ten oosten van de woonfunctie) zorgen ervoor dat drift effectief wordt afgevangen;
- aan de noordzijde is een bestaande haag aanwezig met erfbomen;
- aan de oostzijde worden, naast behoud van de bestaande erfbomen en haag, enkele fruitbomen geplaatst. Het geheel aan elementen maakt dat de drift aan de oostzijde tegengehouden kan worden;
- de afschermende beplanting is niet-doorlatend en is in alle seizoenen groen;

Afbeelding 5.8 – impressie spuitzone in relatie tot overige gebiedsspecifieke elementen



Hoewel initiatiefnemer voldoende maatregelen treft om de drift van gewasbeschermingsmiddelen tegen te gaan, is het noemenswaardig dat de huidige bedrijfswoning reeds beperkend is voor de agrarische bedrijfsvoering van de ondernemer die eigenaar is van de omliggende agrarische gronden. De wijziging van het perceel naar een woonfunctie heeft in die zin geen negatieve gevolgen voor het gebruik van omliggende gronden. Dit is het geval nu de woonfunctie overeenkomt met de delen van het erf die in de huidige situatie redelijkerwijs gezien kunnen worden als ten dienste staand van de bedrijfswoning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggend planvoornemen voldoende rekening is gehouden met de potentiële negatieve effecten als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende percelen. Tegelijkertijd worden agrariërs met het planvoornemen niet extra belemmerd in hun werkzaamheden.

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

5.15 Windhinder

Algemeen

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder bijvoorbeeld beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Toetsing plan

Het aspect windhinder is niet relevant in het kader van het planvoornemen. Er is enkel sprake van functiewijziging naar 'Wonen'. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.16 Magneetvelden

Algemeen

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Het voorzorgbeleid is gericht op het beperken van (de blootstelling aan) magneetvelden afkomstig van 50 hertz wisselspanningscomponenten in het elektriciteitsnet. De volgende netcomponenten vallen onder het voorzorgbeleid:

- bovengrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningslijnen, met een spanning van 50 kV of hoger
- ondergrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningskabels, met een spanning van 50 kV of hoger
- hoogspanningsstations, waarbij de hoogste spanning op het station 50 kV of hoger is

- middenspanningsstations, ook aangeduid als transformatorhuisjes, waarbij de hoogste spanning op het station tussen de 3 en 50 kV ligt (dus lager is dan 50 kV)

Opstijppunten (de overgang tussen een bovengrondse en ondergrondse verbinding) gelden als onderdeel van de hoogspanningslijn.

Onder gevoelige bestemmingen wordt in het beleidsadvies verstaan: gebouwen in de magneetveldzone waarin mensen langdurig kunnen verblijven. Onder langdurig verblijf wordt verstaan: een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag.

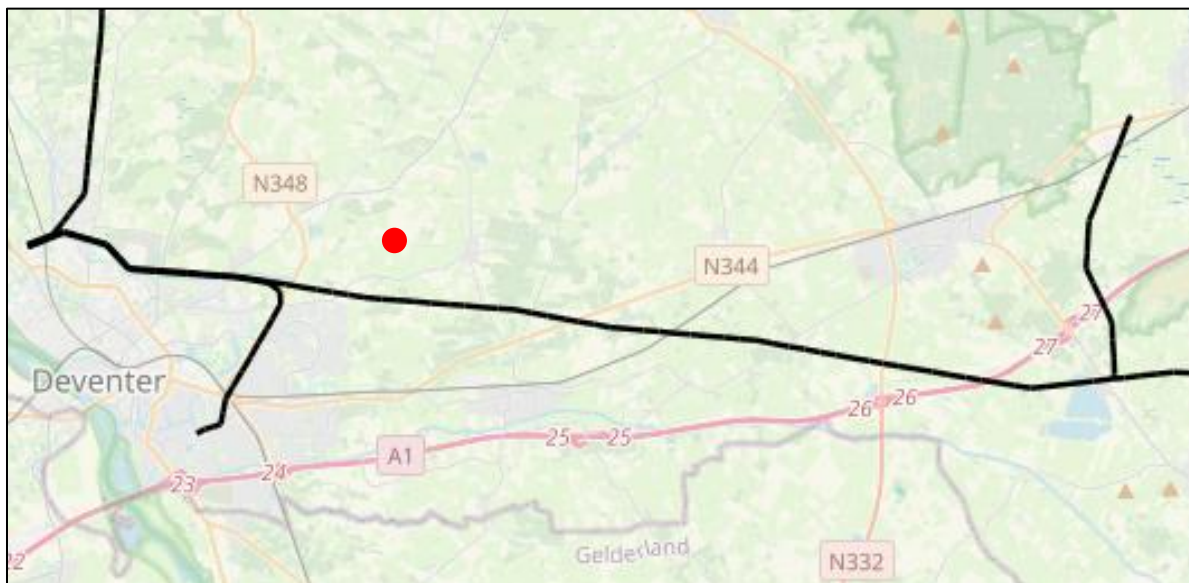
Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft een Netkaart van de bestaande hoogspanningslijnen gepubliceerd. In deze Netkaart staat een afstand aangegeven ten opzichte van de bestaande hoogspanningslijnen. Wanneer er een voornemen is om binnen de afstanden van de Netkaart nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk te maken, dan is het advies aan het bevoegd gezag om, in overleg met de netbeheerder, de magneetveldzone van de betreffende bovengrondse hoogspanningslijn te (laten) berekenen.

Toetsing plan

Het plan voorziet niet in de nieuwbouw van een gevoelig gebouw. Echter wordt wel de functie van een bestaand gebouw gewijzigd naar 'Wonen'. Aangezien de functie wonen een gevoelige functie betreft, vindt toch een toetsing plaats aan dit aspect.

Ten behoeve van het plan is de Netwerkaart van het RIVM geraadpleegd. Op 1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding (110 kv), zoals te zien in onderstaande afbeelding. Het plangebied ligt daarmee op voldoende afstand.

Afbeelding 5.9 – Uitsnede Netkaart RIVM (plangebied ter hoogte van rode cirkel)



Conclusie

Het aspect magneetvelden vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.17 Waterbelang

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over

onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provincie

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

De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale Staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. De provincie stelt de regels en de waterschappen doen de uitvoering van het waterbeheer.

Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

Artikel 1 van de Waterschapswet bepaalt dat het Waterschap zorgt voor het watersysteem en zorgt voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. De Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving geven bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Bovendien geldt de Waterschapsverordening niet als een op zichzelf staande regeling, maar draagt deze ook bij aan een maatschappelijk resultaat en het kunnen behalen van milieudoelen.

In de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen over:

- aanwijzing en begrenzing van beperkingengebieden (waar bepalingen van toepassing zijn)
- normadressaat (tot wie de verordening is gericht)
- calamiteiten
- specifieke zorgplicht en maatwerkvoorschriften
- gegevens en bescheiden die bepaalde situatie verstrekt moeten worden
- beoordelingsregels voor de behandeling van vergunningaanvragen en algemene voorschriften omgevingsvergunning
- eigen werk of projectbesluit van het waterschap.

Waterbeheerprogramma

In het waterbeheerprogramma zijn de doelen en maatregelen voor de huidige beheerperiode vastgelegd en uitgewerkt in gebiedsuitwerkingen. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Salland. Thema's, doelen en maatregelen zijn op het Sallandse gebiedsniveau uitgewerkt en gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterschap staat voor voldoende water en water van een goede kwaliteit. De waterpeilen, inrichting en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de verschillende doelen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met klimaatverandering.

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerprogramma, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022 2026 en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De ambities zijn:

- Een veilige woon-, verblijf en werkomgeving
 - Handhaving bescherming volksgezondheid
 - Handhaving goede leefomgeving
 - Voorkomen gevaar, overlast en hinder
- Een duurzame woon-, verblijf en werkomgeving
 - Duurzame bescherming van natuur en milieu

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsprogramma is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- **Zorgplicht stedelijk afvalwater:**
Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.
- **Zorgplicht hemelwater:**
De Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.
- **Zorgplicht grondwater:**

Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Toetsing plan

Voor de locatie is op 10 april 2025 de digitale watertoets ingevuld bij het waterschap. Zie voor de digitale watertoets bijlage 6. Aangezien sprake is van functiewijziging waarbij geen nieuwe bebouwing is voorzien, heeft het waterschap geen belang bij de procedure. Het plan heeft immers geen invloed op de waterhuishouding.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak wordt op de bodem opgevangen en geïnfiltreerd. Hierdoor is in de nieuwe situatie voldoende onverhard oppervlak beschikbaar.

Er vindt vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing een grote afname van het bebouwd en verhard oppervlakte plaats. Het bebouwd oppervlak neemt af van 875 m² naar 365 m². Daarnaast wordt verharding weggenomen. Er geldt derhalve geen eis voor het compenseren van verhard oppervlak.

Intrekgebied

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor functies die harmoniëren met de functie voor drinkwatervoorziening. Het gebied maakt deel uit van de bescherming van drinkwaterbronnen: dit zijn gebieden waar het grondwater de toekomstige drinkwaterwinning dient. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen om het grondwater schoon te houden, bijvoorbeeld door beperkingen te leggen op activiteiten als boren of graven. Zoals reeds in paragraaf 4.1.2 besproken heeft het planvoornemen geen negatief effect de drinkwatervoorziening.

Oppervlaktewater

In navolgende afbeelding zijn de waterlopen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied doorkruist geen waterlopen. Wel bevindt zich ten zuiden van het plangebied een waterloop. Het voornemen leidt niet tot nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater aangezien geen water wordt aan- of afgevoerd uit oppervlaktewaterlichamen. Bovendien wordt met het planvoornemen geen water onttrokken aan oppervlaktewaterlichamen.

Afbeelding 5.10 – uitsnede leggerkaart Drents Overijsselse Delta



Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven. In paragraaf 5.2 wordt beschreven op welke wijze het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

Het planvoornemen heeft betrekking op het de functiewijziging van agrarisch naar 'Wonen'. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Alleen de karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke stal blijft staan. Door de sloop van verouderde bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. Voorts wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

6.2 Wijzigen omgevingsplan

Voor de systematiek van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 22' (IMRO-code: NL.IMRO.0150.TAM030-VG01) is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' format. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Algemene bepalingen: In dit hoofdstuk zijn de begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, een algemene verbodsbepaling, anti-dubbeltelregel en het toepassingsbereik opgenomen.
- Gebruiksactiviteiten: In dit hoofdstuk zijn de specifieke gebruiksactiviteiten voor het plangebied opgenomen. Allereerst komen de algemene gebruiksregels aan bod, waarna de gebruiksactiviteiten voor 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en 'Wonen – Buitengebied' volgen.
- Ruimtelijke bouwactiviteiten: In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwactiviteiten opgenomen, alsmede bouwregels voor 'Wonen', voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor paardenbakken buiten het bouwvlak.
- Aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden; In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen ten behoeve van 'Aanlegstelsel agrarisch met waarden', 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie – 4' en 'Waterstaat – Intrekgebied'.
- Beheer en onderhoud; In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwactiviteiten opgenomen, alsmede bouwregels voor 'Wonen', voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor paardenbakken buiten het bouwvlak.
- Overgangsbepalingen: In dit hoofdstuk zijn overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De Memorie van toelichting geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. Als bij een project op voorhand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze plantoelichting.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Toetsing plan

Met dit TAM-omgevingsplan wordt geen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

7.2 Vergunningen en handhaving

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke die veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving,

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

Toetsing plan

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd.

8 Bijlagen

- Bijlage 1: Erf- en landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Participatieplan
- Bijlage 3: AERIUS-berekening
- Bijlage 4 : Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Activiteitenplan
- Bijlage 6: Digitale watertoets