



Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22U

Blokzijl – Vollenhoofsedijk 3

NL.IMRO.1708.BLZVollenhdijk3OP-ON01

Uitvoerende	:	[Redacted]
Opdrachtgevers	:	[Redacted]
Project	:	Bedrijfsontwikkeling
Datum	:	14 november 2025
Versie	:	20251114V.[Redacted]

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	- 4 -
1.1.	Aanleiding	- 4 -
1.2.	Het plangebied.....	- 5 -
1.3.	Huidige planologische regeling.....	- 6 -
1.4.	Leeswijzer	- 7 -
2.	Beschrijving van het plangebied	- 8 -
2.1.	Huidige situatie	- 8 -
2.2.	Beoogde situatie	- 9 -
3.	Beleidskader.....	- 12 -
3.1	Gemeentelijk beleid.....	- 12 -
3.1.1	Omgevingsvisie Steenwijkerland.....	- 12 -
3.1.2	Stadsvisie Blokzijl.....	- 12 -
3.1.3	Notitie Vrijkomende Agrarisch Bebouwing (VAB)	- 13 -
3.1.4	Omgevingsplan.....	- 14 -
3.1.5	Welstandsnota	- 15 -
3.2	Provinciaal beleid.....	- 15 -
3.2.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid)	- 15 -
3.2.2	Omgevingsverordening	- 17 -
3.3	Rijksbeleid.....	- 18 -
3.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	- 18 -
3.3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	- 18 -
4.	Omgevingsaspecten.....	- 20 -
4.1	Vormvrije m.e.r.	- 20 -
4.2	Landschap en stedenbouw.....	- 21 -
4.3	Bedrijven en milieuzonering	- 22 -
4.4	Gezondheid.....	- 23 -
4.5	Water	- 24 -
4.6	Archeologie / cultuurhistorie.....	- 25 -
4.7	Bodem	- 26 -
4.8	Geluid.....	- 27 -
4.9	Omgevingsveiligheid	- 28 -
4.10	Luchtkwaliteit.....	- 31 -
4.11	Verkeer en parkeren	- 33 -
4.12	Milieukundige inpassing	- 35 -
4.13	Ecologie.....	- 35 -
4.13.1	Natura 2000-gebieden	- 35 -
4.13.2	Soortenbescherming	- 37 -
5.	Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties.....	- 40 -
5.1	Inleiding.....	- 40 -
5.2	Overzicht verplichtingen Lbv en status.....	- 40 -
5.3	Nieuwe bedrijfsvoering en stikstofruimte	- 41 -
5.4	Communicatie gemeente en provincie	- 41 -
5.5	Conclusie	- 41 -
6.	Uitvoerbaarheid.....	- 42 -
6.1	Algemeen	- 42 -
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	- 42 -
6.3	Economische uitvoerbaarheid	- 42 -
7.	Samenvatting en conclusie	- 43 -

Bijlagen	- 43 -
I Kadastrale kaart	- 43 -
II Foto's plangebied	- 43 -
III Beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing	- 43 -
IV Waterschapadvies.....	- 43 -
V Bodemonderzoek.....	- 43 -
VI Stikstofberekening / AERIUS	- 43 -
VII Quicksan natuur	- 43 -
VIII Voortoets natuur	- 43 -
IX Projectplan natuur	- 43 -
X Participatieverslag	- 43 -

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan Vollenhoofsedijk 3 te Blokzijl is het biologische melkveebedrijf van [REDACTED] gelegen.

Al jaren, en nog steeds, is het bedrijf onderhevig geweest aan veranderingen en onzekerheden in de melkveesector. Sinds de uitspraken van de Afdeling inzake stikstof is er geen duidelijke lijn in nationaal beleid en daarmee is het toekomstperspectief van het bedrijf erg onzeker.

Het bedrijf heeft na lang wikken en wegen besloten gebruik te maken van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en te stoppen met haar melkveehouderijbedrijf.

Om te komen tot een nieuw verdienmodel schakelt het bedrijf over op akkerbouw en de teelt van gewassen. Daarnaast wordt een zorg- en recreietak ontwikkeld, waarbij op kleine schaal landbouwhuisdieren worden gehouden ten behoeve van deze activiteiten. Dit gebeurt niet in het kader van een bedrijfsmatige veehouderij.

Vanwege het borgen van de veiligheid is het wenselijk de verkeersbewegingen van het akkerbouwbedrijf zoveel mogelijk te scheiden van die van de zorg- en recreatieve voorzieningen. In dat kader wordt in deze ontwikkeling ook de aanleg van een nieuwe uitrit meegenomen.

Ten aanzien van de ontwikkelingen heeft het bedrijf een verzoek tot vooroverleg ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft daarop in principe aangegeven open te staan voor de beoogde ontwikkelingen.

Om de beoogde zorg- en recreatieactiviteiten planologisch mogelijk te maken, wordt – op verzoek van de gemeente – voor het gehele perceel een wijziging van het omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) voorbereid en doorlopen. In dit omgevingsplan worden de nieuwe functies juridisch-planologisch verankerd en worden de planologische mogelijkheden voor de bedrijfsmatige veehouderij beëindigd. Daarmee wordt de beoogde ontwikkeling in samenhang beoordeeld en wordt voldaan aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals opgenomen in de Omgevingswet.

Met deze onderbouwing wordt de inpassing in het kader van ETFAL inzichtelijk gemaakt.

1.2. Het plangebied

Het plangebied is bekend als gemeente Blokzijl, sectie G, nummer 150 (deels). Een kadastrale kaart met daarop in geel aangeven de omvang van het plangebied treft u hierbij aan.



Figuur 1, kaart kadastrale percelen / plangebied

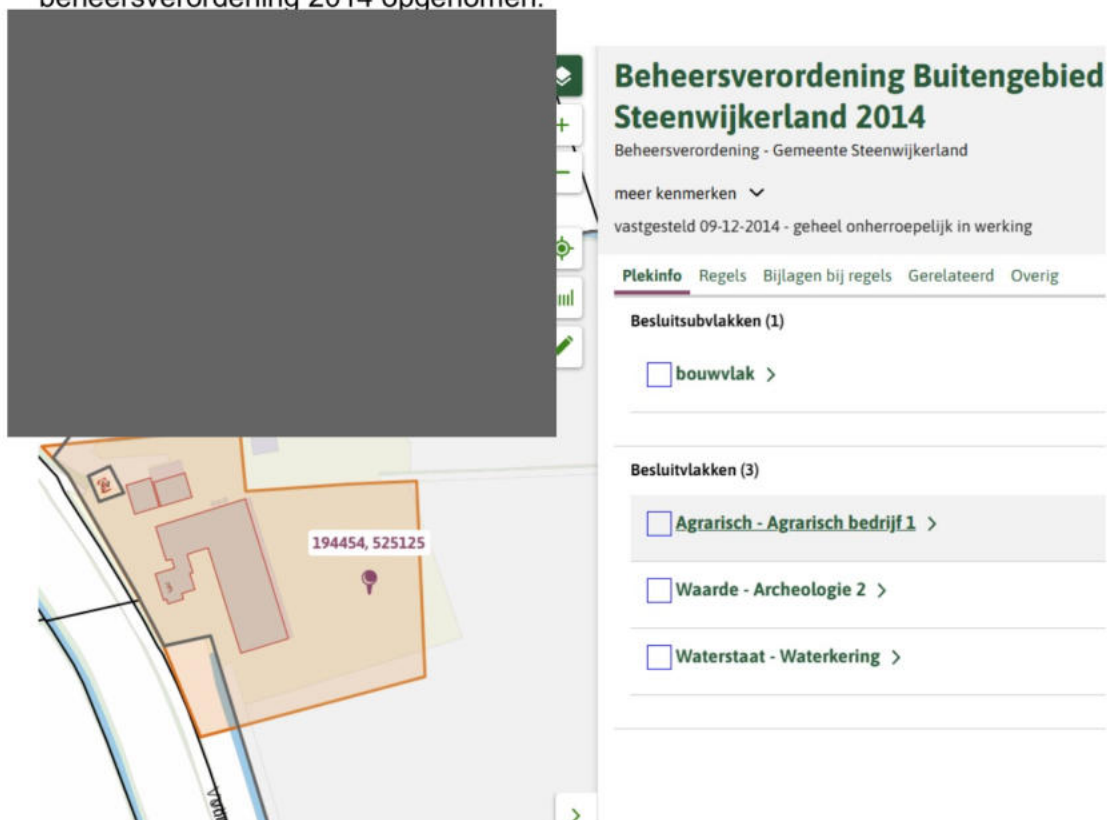
Een volledige kadastrale kaart van de locatie is opgenomen in bijlage I. Daarnaast zijn ter visualisatie in bijlage II een aantal foto's van de locatie en de directe omgeving opgenomen.

1.3. Huidige planologische regeling

Voor het perceel zijn regels gesteld in het gemeentelijk omgevingsplan. Onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels die zijn vastgelegd in beheersverordening en/of bestemmingsplannen

Voor de planontwikkeling is de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' maatgevend.

Op onderstaande figuur een uitsnede van plankaart behorende bij het beheersverordening 2014 opgenomen.



Figuur 2, verbeelding plankaart

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1', de 'Waarde – Archeologie 2', en de aanduiding 'Waterstaat – Waterkering'. Het met rood aangegeven vlak is tevens aangewezen als bouwvlak.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de huidige en de gewenste situatie. Hoofdstuk drie geeft het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid weer, en wordt ook verder ingegaan op de huidige planologische regeling. Hoofdstuk vier geeft een overzicht van alle omgevingsaspecten die samenhangen met de planontwikkeling. In hoofdstuk vijf is de uitvoerbaarheid van de plannen uitgewerkt. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een samenvatting en conclusie.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Huidige situatie

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van een biologisch melkveehouderijbedrijf. Het bedrijf bestaat uit verschillende onderdelen en bevat in hoofdzaak een aantal stallen voor het houden van vee, een werktuigenberging, en de opslag van ruwvoer op het buitenterrein al dan niet in daarvoor bestemde brok- en sleufsilos.

De huidige situatie is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Figuur 3, huidige situatie plangebied

Een kadastrale kaart van het perceel en een aantal foto van de locatie treft u respectievelijk aan onder bijlage I en II.

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het biologische melkveebedrijf worden opgeheven en de melkveestal en voeropslagen worden ontmanteld.

Om te komen tot een nieuw verdienmodel zal het bedrijf overschakelen op akkerbouw en het telen van gewassen, er zal nog op kleine schaal sprake zijn van het houden landbouwhuisdieren. Daarnaast is voorzien in de ontwikkeling van een zorg- en recreatietak.

De melkstal en voederopslag zal worden verwijderd. Overblijvende bebouwing wordt toegepast voor het bieden van zorg en het op kleinschalige wijze houden van landbouwhuisdieren welke eveneens onderdeel zijn van de dagbesteding.

Voor de ontwikkeling van de recreatie is voorzien in de realisatie van zes hoogwaardige eenheden voor verblijfsrecreatie. En de aanleg van een tweede uitrit om een scheiding van functies te borgen.

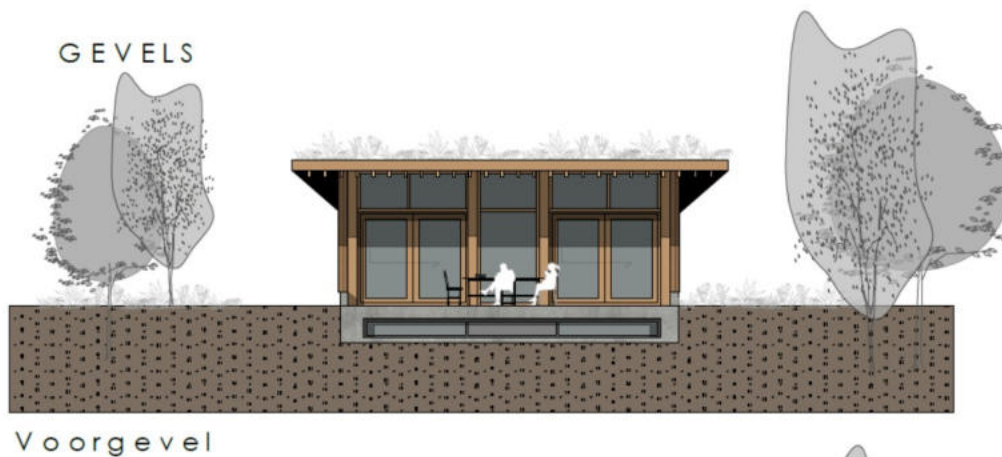
De uitwerking van de planontwikkeling is op onderstaande afbeeldingen gevisualiseerd.



Beoogde situatie



Landschappelijke inpassing



Impressie recreatie-eenheid

Onder bijlage III is de volledige beeldkwaliteit- en landschappelijk-inpassingsplan opgenomen, en waarbij ook een nadere beschouwing is gegeven voor de inpassing van de nieuwe bebouwing behorende tot de recreatiefunctie.

In toelichting op bovenstaande tekeningen worden de beoogde bedrijfsprocessen hieronder nader omschreven.

Verbouwen gewassen

Bij het bedrijf is momenteel ongeveer 45 hectare grond aanwezig. De gronden worden nu gebruikt voor de biologische teelt van gras en mais. Hiernaast er ook circa 5% ingericht voor Natuurbeheer. Aangezien de teelt van gras voornamelijk werd gedaan voor het winnen van voer voor het melk- en jongvee, zal deze teelt vervangen door een andere teelt. Er wordt gedacht aan de teelt van Vezelhennep of Olifantengras. Het biobased bouwen is groeiende en opgaven vanuit overheid zal deze groei blijven stimuleren. Als toeleverancier wil het bedrijf zich richten op deze keten.

Zorgtak

Het voorrecht om te kunnen leven, werken en wonen op zo'n prachtige plek, wil het bedrijf kunnen delen met anderen. Al jaren denken zij erover om te beginnen met een zorgtak. Gesprekken zijn lopende en de aanvang zal in kleinschalige vorm gaan plaatsvinden als dagbesteding. De 'hulp boeren' zijn een essentieel onderdeel van het vormen van het bedrijf. Men kan aan de slag bij zowel de recreatie- als de landbouw tak. Op dit moment zijn er op het bedrijf 1 ochtend in de 3 weken een groep hulp-boeren op erf actief. De verwachting is dat dit zal groeien naar 4 dagdelen in de week.

Recreatie

In het kader van het vooroverleg is kenbaar gemaakt dat er een achttal recreatiewoningen zouden willen realiseren. Een aantal daarvan zouden buiten het plangebied komen te liggen. De gemeente heeft aangegeven die ontwikkeling niet passend te vinden. Daarmee rekening houdende is een plan ontwikkeld met zes recreatiewoningen die geheel binnen het plangebied zijn gelegen. De combinatie van akkerbouw, zorg en recreatie zullen leiden tot een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Uitrit

Gezien deze verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de toename van het aantal verkeersbewegingen op het perceel, is de aanleg van een tweede uitrit wenselijk en noodzakelijk:

De bestaande uitrit is momenteel primair ingericht voor het agrarisch gebruik, met name gericht op landbouwverkeer zoals tractoren, aanhangers en vrachtwagens. Met de komst van zorgcliënten en recreanten zal het perceel frequenter bezocht worden door personenauto's, busjes en mogelijk fietsverkeer. Een tweede uitrit creëert een duidelijke scheiding tussen het langzaam landbouwverkeer en het personenverkeer van cliënten, bezoekers en recreanten, wat de verkeersveiligheid aanzienlijk bevordert.

De aanwezigheid van zorgcliënten op het bedrijf brengt met zich mee dat de locatie goed bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten, zoals ambulance, brandweer en politie. Een tweede uitrit draagt bij aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het terrein vanuit meerdere zijden, waardoor in geval van nood sneller en veiliger gehandeld kan worden.

De tweede uitrit maakt het mogelijk om op het erf een gescheiden verkeerscirculatie te organiseren. Bezoekers en cliënten kunnen via een aparte route het terrein op- en afrijden, terwijl het landbouwverkeer gebruik blijft maken van de bestaande, bredere uitrit. Dit voorkomt opstoppingen, onveilige situaties en ongewenste confrontaties tussen verschillende typen verkeer.

Met een tweede uitrit wordt de verkeersstructuur op het erf overzichtelijker. Het verkeer wordt beter geleid, wat niet alleen de veiligheid ten goede komt, maar ook de ruimtelijke uitstraling en de gebruiksvriendelijkheid van het erf versterkt. Zeker in combinatie met een zorgfunctie, waarbij sprake is van kwetsbare doelgroepen, is een overzichtelijke en veilige inrichting van groot belang.

De aanleg van een tweede uitrit past binnen de beleidsmatige wens om het buitengebied toegankelijk, leefbaar en veilig te houden, ook bij functieverruiming van agrarische bedrijven. Gemeenten en provincies stimuleren zorginitiatieven en recreatieve nevenfuncties, mits deze op verantwoorde en veilige wijze worden ingepast. De aanleg van een tweede uitrit is in dit kader een passende en logische maatregel.

3. Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Omgevingsvisie Steenwijkerland vormt het strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Centraal in deze visie staat het benutten en versterken van de karakteristieke kwaliteiten van Steenwijkerland: het open en waterrijke landschap, de afwisseling tussen natuur en agrarisch gebruik, de historische kernen en de bedrijvigheid die daaruit voortkomt.

De gemeente kiest voor een toekomst waarin zowel agrarische specialisatie als verbreding een plek krijgen, mits dit bijdraagt aan een vitaal en aantrekkelijk buitengebied.

Bij verbreding staat het behoud en de versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorop. Ontwikkelingen moeten het verhaal van het landschap versterken in plaats van er afbreuk aan te doen.

De herontwikkeling aan de Vollenhoofsedijk 3 in Blokzijl past binnen deze koers. Het project behoudt de agrarische basis van het erf, maar geeft hieraan een eigentijdse invulling door ruimte te bieden aan verbrede activiteiten en een zorgvuldig ingerichte landschappelijke omgeving.

De sloop van verouderde agrarische bebouwing en de terugbouw van een beperkt volume dragen bij aan een nettere, landschappelijk beter ingepaste erfstructuur. Daarmee sluit de ontwikkeling naadloos aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie om kwaliteit te versterken in plaats van kwantiteit toe te voegen.

3.1.2 Stadsvisie Blokzijl

De recent vastgestelde Stadsvisie Blokzijl schetst de toekomst van Blokzijl als karakteristiek stadje in het Nationaal Park Weerribben-Wieden, met een sterke wisselwerking tussen stad, landschap en recreatie.

De visie benadrukt het belang van recreatieve beleving, versterking van het buitengebied en het creëren van een aantrekkelijk overgangsgebied tussen kern en landschap.

Met name op pagina's 25 en 27 benoemt de Stadsvisie dat het buitengebied rondom Blokzijl kansen biedt voor verblijfsrecreatie, erftransformaties en natuurbeleving, mits dit met respect voor schaal en karakter gebeurt.

Het initiatief aan de Vollenhoofsedijk 3 sluit hier precies bij aan: de transformatie draagt bij aan een beter functionerend en aantrekkelijk buitengebied, waarin beleving, natuur en agrarisch gebruik elkaar versterken.

Door de ligging aan de oostzijde van Blokzijl, op de overgang van het open agrarische landschap naar de stad, vormt dit plan een voorbeeld van de kwalitatieve erfontwikkeling waar de stadsvisie op doelt.

Het initiatief ondersteunt bovendien de ambitie om Blokzijl als poort tot het Nationaal Park te profileren.

3.1.3 Notitie Vrijkomende Agrarisch Bebouwing (VAB)

Steenwijkerland ziet de ontwikkeling van het buitengebied als een geleidelijke transformatie: van puur agrarisch productielandschap naar een multifunctioneel gebied waarin ruimte is voor wonen, werken, zorg, natuur en recreatie.

Om die transformatie in goede banen te leiden, is het gemeentelijke beleid 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)' opgesteld.

Dit beleid sluit aan op de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en beschrijft hoe hergebruik van vrijkomende erven kan leiden tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het uitgangspunt daarbij is helder: ruimte voor ontwikkeling in ruil voor ruimtelijke kwaliteit.

Sloop van overtollige bebouwing, herstel van erfstructuren en een zorgvuldige landschappelijke inpassing zijn daarbij de belangrijkste instrumenten.

De VAB-notitie biedt de mogelijkheid om, via maatwerk, initiatieven toe te staan die een voorbeeldfunctie vervullen in het versterken van de leefomgeving.

De ontwikkeling aan de Vollenhoofsedijk 3 voldoet aan deze kaders en gaat zelfs een stap verder:

- Meer dan de helft van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- Slechts een beperkt deel wordt teruggebouwd, passend in schaal en uitstraling bij het omliggende landschap;
- De ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt versterkt door herstructurering van de bebouwing en toevoeging van streekeigen beplanting;
- Er is sprake van een innovatieve vorm van verblijfsrecreatie die aansluit bij het agrarisch karakter van het gebied.

Door deze kwaliteiten is sprake van een ontwikkeling die niet alleen voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden, maar ook past binnen de provinciale uitgangspunten van de KGO.

3.1.4 Omgevingsplan

In paragraaf 1.3 is vermeld dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk omgevingsplan zoals dat van rechtswege is ontstaan. Onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels die zijn vastgelegd in bestemmingsplannen.

Op het plangebied zijn meerdere plannen van toepassing, maar maatgevend daarbij is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 9 december 2014, en de daarop toegepaste correctieve herziening die op 25 mei 2021 is vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1', de 'Waarde – Archeologie 2', en de aanduiding 'Waterstaat – Waterkering'. Het bij het perceel behorende bouwvlak is reeds getoond in figuur 2 van deze onderbouwing.

Onder artikel 4.1.1 onder a is bepaald dat de voor 'agrarisch bedrijf 1' aangegeven grond zijn aangewezen voor grond gebonden agrarische bedrijven. Volgens de begripsbepalingen bij het plan moet onder een grondgebonden veehouderijbedrijf worden volstaan:

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering, al dan niet met beweiding, hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.

Het uitvoeren van een akkerbouwbedrijf en het kleinschalig houden van landbouwhuisdieren is bij recht toegestaan volgens het vigerende planologische kader. Met het uitvoeren van deze omgevingsplanwijziging zal echter het bedrijfsmatig houden van dieren op deze locatie worden uitgesloten.

Onder artikel 4.1.1 onder g is bepaald dat een zorgboerderij uitsluiten is toegestaan indien er sprake is van de aanduiding zorgboerderij. Nu deze aanduiding ontbreekt is dan ook een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Ook waar het gaat om het toestaan van recreatie blijkt dat artikel 4.1.1. enkel voorziet in een regeling voor kampeerboerderij, mits aangewezen. Ook voor die activiteit is dan ook een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

In artikel 4.5.1 onder c en d zijn een afwijkingsregeling opgenomen die maakt dat binnenplans medewerking kan worden gegeven om te komen tot hoogwaardige recreatieve- en zorgvoorzieningen.

Voor het uitsluiten van een bedrijfsmatige veehouderij op deze locatie en de inpassing van de zorg- en recreatietak wordt er in dit geval een wijziging van het omgevingsplan uitgevoerd.

Waar het gaat om de aan te leggen uitweg blijkt dat deze deels binnen het bouwvlak is gelegen. Het aanbrengen van verharding is binnen deze ruimte toegestaan. Het deel waar de aansluiting op de weg moet komen maakt onderdeel uit van de verkeersbestemming en sluit dan ook aan bij het beoogde

gebruik. In het kader van de APV is wel een toestemming nodig voor het aanleggen van de uitweg. Deze toestemming zal gelijktijdig met deze aanvraag worden ingediend. Aangaande overeenstemming met het Waterschap over de aanleg van deze uitweg zal afzonderlijk het gesprek worden aangegaan, mede gelet op de termijn vanwege de stoppersregeling.

3.1.5 Welstandsnota

De gemeente beschikt over een welstandsnota voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De locatie valt onder de criteria die zijn vastgesteld voor het zeekeilandschap, hoofdstuk 4.

Het zeekeilandschap is een vlak en open weidegebied, met percelen van wisselende grootte. De erfbepanting bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Boerderijen zijn tegen de dijk aangebouwd, dan wel op een duidelijk zichtbare zandkop of zandrug in het gebied of aan een dijkdoorbraak. De afwisseling in de positie van de bebouwing is karakteristiek. Opvallend is de afwisseling tussen grotere boerderijen en keuterijtjes. Nagenoeg alle bebouwing richt zich met de voorzijde naar de dijk.

Er zijn door de gemeente eisen gesteld met betrekking tot de situering, vormgeving, detaillering, kleuren en materialen. Rekening houdende met de criteria van de gemeente is gekomen tot een bouwkundige uitwerking van de plannen. Deze stukken treft u aan in bijlage III.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid)

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het provinciale beleidskader waarmee de provincie Overijssel nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk maakt, mits deze leiden tot een aantoonbare versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het uitgangspunt van de KGO is dat een initiatief dat ruimtelijke impact heeft, gepaard gaat met een evenredige investering in landschap, natuur of cultuurhistorie.

De mate van kwaliteitsverbetering bepaalt in welke mate er ontwikkelruimte kan worden geboden.

Het initiatief Vollenhoofsedijk 3 te Blokzijl is aan de Omgevingstafel beoordeeld in relatie tot het KGO-beleid.

Bij deze beoordeling is vastgesteld dat het plan voldoet aan de systematiek van de KGO, waarbij is gekeken naar de balans tussen sloop, herbouw en toegevoegde kwaliteit.

Belangrijkste punten uit de beoordeling:

- Er wordt circa 1.350 m² aan verouderde agrarische bebouwing gesloopt.
- Daarvoor in de plaats mag maximaal 600 m² aan nieuwe bebouwing worden teruggebouwd, passend bij de maat en schaal van het landschap.

- De nieuwe bebouwing wordt ingericht voor innovatieve en hoogwaardige verblijfsrecreatie, waarmee tevens architectonische kwaliteit aan het erf wordt toegevoegd.
- De ruimtelijke inpassing vindt plaats binnen een nieuw beeldkwaliteitsplan, waarin de architectonische en landschappelijke kwaliteit wordt geborgd.
- Door de herstructurering en beplanting van het erf wordt een duidelijke kwaliteitswinst in het landschap gerealiseerd.

Bij dit initiatief is bewust gekozen voor een maatwerkbenadering binnen de KGO: de sloop- en inpassingsmaatregelen leveren meer kwaliteitswinst op dan strikt noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. De provincie hanteert hiervoor de lijn "meer kwaliteit in ruil voor minder kwantiteit"; dit initiatief sluit daar naadloos bij aan.

Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de KGO:

- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit door sanering van overtollige bebouwing;
- Toevoeging van architectonische waarde door een zorgvuldig ontwerp met streekeigen materialen en kleuren;
- Verbinding tussen landbouw, recreatie en landschap, passend binnen de gebiedsidentiteit van de Kop van Overijssel.

De gemeentelijke beleidslijn 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)' sluit rechtstreeks aan op deze provinciale kaders. Door de herontwikkeling van het erf en de inzet op kwaliteit wordt niet alleen voldaan aan het gemeentelijke beleid, maar ook aan de KGO-eisen van de provincie Overijssel.

De kwaliteitsverbetering wordt concreet geborgd via het beeldkwaliteit- en landschappelijk inpassingsplan (Bijlage III), dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Vollenhoofsedijk 3 levert een aantoonbare bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Blokzijl en voldoet volledig aan de doelstellingen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De provinciale KGO-systematiek is op zorgvuldige wijze toegepast en vormt daarmee een stevige ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief.

3.2.2 Omgevingsverordening

De verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke plannen, en geeft ook aan waarmee in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van die plannen rekening moet worden gehouden.

In het kader van de omgevingsverordening is onder paragraaf 4.6.1 aangegeven dat men wil komen tot kwaliteitsimpuls van de landbouw. Hierover stelt de provincie in de toelichting bij haar verordening dat:

De komende jaren zal nog heel veel bestaande agrarische bebouwing haar functie voor de landbouw verliezen. In veel gemeenten geldt dat er te weinig programma is om voor alle vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) een geschikte vervolgfunctie te vinden. Dit zal leegstand op grote schaal tot gevolg hebben en het risico op verrommeling van de Groene Omgeving. De provincie wil voorkomen dat er onnodig ruimtebeslag wordt gelegd op de Groene Omgeving zodat er ruimte blijft voor agrarische bedrijven die wel toekomstperspectief hebben en groeien in omvang. Daarom is in de Omgevingsverordening een bepaling opgenomen die verplicht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande en voormalige agrarische bouwpercelen.

Gelet op de impact van agrarische bedrijfsvoering op de omgeving, gaan wij uit van het principe dat ondernemers ruimte voor ontwikkeling moeten verdienen door te investeren in aanvullende kwaliteitsvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Als het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor bedrijfsontwikkeling of verplaatsing, dan kan onder voorwaarden een nieuw agrarisch bouwperceel worden aangewezen of een bestaand agrarisch bouwperceel worden uitgebreid.

In onderhavig geval gaat het om het omzetten van een bestaande melkveehouderij tot akkerbouwbedrijf. Om te komen tot een houdbaar verdienmodel wordt naast de akkerbouw tak ingezet op de ontwikkeling van recreatie en zorg. Door het kiezen van deze combinatie van activiteiten wordt een toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering bereikt. De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen het bestaande agrarische perceel en komt daarmee dan ook tegemoet aan het beleid van de provincie om leegstand en het risico op verrommeling te voorkomen.

In het kader van de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met de bestaande landschapskwaliteit. Door het verwijderen van de melkveestal en een goede landschappelijke inpassing van de beoogde activiteiten wordt ook hier een plus bereikt. Voor de volledige landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze onderbouwing.

Tevens draagt de omzetting van het bedrijf bij aan de doelstellingen van de provincie om te komen tot maatregelen om te voorkomen dat natuurwaarden in Natura 2000 gebieden achteruitgaan, paragraaf 4.7.2 van de toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling zich verhoudt met de belangen die zijn vastgelegd in provinciale regels.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben de centrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridische kader om het rijksbeleid te beoordelen. In de SVIR beschrijft het kabinet drie verschillende doelen voor de middellange termijn tot 2028:

- Verbetering van de concurrentiekracht;
- Verbetering van de bereikbaarheid;
- Verbetering van de leefomgeving, het milieu en het water.

Door de kleinschaligheid van deze plannen, is het SVIR hier niet op van invloed. Wel passen de aard van de plannen binnen de rijksdoelen zoals deze in het SVIR worden geschetst. De plannen zorgen voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het (thans vervallen) Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling

de realisatie van 9 woningen of minder bijvoorbeeld niet beschouwt als een woningbouwlocatie.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De ladder is ook onder de Omgevingswet als procesvereiste opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- A. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
- B. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, of bestaande structuren?
- C. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

Ad A

De afgelopen jaren is de wetgeving betrekking tot veehouderijbedrijven gewijzigd. Vooral op het onderdeel stikstof blijkt dat deze bedrijven sterk bijdragen aan de depositie op kwetsbare natuur. Zeker voor bedrijven in de nabijheid van Natura zet de overheid dan ook in op vrijwillige sanering. Nu het bedrijf op korte afstand van Natura 2000 is gelegen heeft zij dan ook mede op basis van deze saneringsregeling besloten haar bedrijfsvoering aan te passen.

In eerste plaats zal de ontwikkeling dan ook leiden tot een afname aan stikstofemissie en de behoefte om de depositie op Natura 2000 gebieden te verlagen.

Daarnaast leidt de ontwikkeling tot het voorzien in de vraag van biobased grondstoffen voor de bouw, en kan wordt met de ontwikkeling van recreatie en zorg ook tegemoet worden gekomen aan de opgaven die regionaal zijn gelegen. Onder het beleidskader voor provincie en gemeente zal hierop nader worden ingegaan.

Ad B

In onderhavig geval is er sprake van het opvangen van een actuele en regionale behoefte aansluitend en binnen een bestaand bouwvlak met agrarische functie. Daarmee voldoet de ontwikkeling dan ook volledig aan de voorkeur om ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied of bestaande structuren op te vangen.

Ad C

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Voor die ontwikkeling heeft de gemeenteraad in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd dat er sprake is van een ontwikkeling die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het terrein is goed ontsloten en is ook na wijziging voorzien van een functie die passend is bij het landelijke gebied.

Omdat het plangebied is gebonden aan de huidige locatie is het geen optie om tot verplaatsing over te gaan.

Uit de beoordeling van de laddertoets blijkt dat inpassing van het plan als aanvaardbaar is te beschouwen.

4. Omgevingsaspecten

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk effecten hebben op de omgeving van het plangebied. Voor vele van dergelijke effecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Vormvrije m.e.r.

In bijlage V onder J11 van het omgevingsbesluit is bepaald dat voor stedelijke ontwikkelingsprojecten een (vormvrije) MER (beoordeling) aan de orde kan zijn. Ten opzichte van het voormalig Besluit MER zijn er thans geen drempelwaarden meer van toepassing voor de bepaling of een vormvrije MER aan de orde is. Feitelijk is daarom in alle gevallen sprake van een vormvrije MER als er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten. Volgens de memorie van toelichting bij de Omgevingswet is echter niet beoogd een verandering aan te brengen. De huidige lijn in de jurisprudentie wordt dan ook gevolgd.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. In de toelichting bij het Omgevingsbesluit zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een versterking of urbanisering van een gebied betreft.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet alles bepalend.

De ontwikkeling ziet op het omzetten van een melkveehouderijbedrijf tot akkerbouwbedrijf in combinatie met een zorg- en recreatietak. Voor de ontwikkeling hoeven geen grootschalige maatregelen te worden genomen zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving. Ook is er geen sprake van een complex project, waar meerdere woningen, winkels, bedrijven of andere stedelijke voorzieningen van betekenis worden gerealiseerd.

Uit de beoordeling in de navolgende paragrafen blijkt overigens dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Landschap en stedenbouw

De gemeente Steenwijkerland kent een grote variatie aan landschapstypen. Kenmerkend zijn de contrasten in het landschap door de afwisseling in bodemgesteldheid, open en besloten delen, droge en nattere delen en reliëf.

Met als basis de ondergrond, komen binnen de gemeente Steenwijkerland drie grote landschappelijke eenheden voor, te weten het zandlandschap, het veenlandschap en het (zee)kleilandschap. Binnen deze hoofdindeling is een aantal landschapstypen ontstaan. De locatie is gelegen in het kleilandschap.

Het zeeleilandschap vormt een westelijke schil langs het veenlandschap. Het kleilandschap is te vinden langs de Linde en de voormalige Zuiderzeedijk. De zee- en rivierklei is aangevoerd toen er nog geen dijken lagen en de zee en de rivieren vrij spel hadden. De Zuiderzeedijk dateert uit de veertiende eeuw. In 1942 is de Noordoostpolder aangelegd, waardoor de scheiding van het oude en nieuwe land is vervaagd. De dijk als lint en de vele restanten van dijkdoorbraken (kolken) herinneren aan de oude situatie en hebben cultuurhistorische waarde.

Het zeeleilandschap is een vlak en open weidegebied, met percelen van wisselende grootte. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Boerderijen zijn tegen de dijk aangebouwd, dan wel op een duidelijk zichtbare zandkop of zandrug in het gebied of aan een dijkdoorbraak. De afwisseling in de positie van de bebouwing is karakteristiek. Opvallend is de afwisseling tussen grotere boerderijen en keuterijtjes. Nagenoeg alle bebouwing richt zich met de voorzijde naar de dijk.

Aan de hand van toptijdreis blijkt dat er rond 1850 op deze locatie al sprake was van bebouwing. Uit de informatie uit de BAG blijkt dat de huidige woongebouw in 1998 in gebruik is genomen. Recentelijk is er nog nieuwe melkveestal op het perceel in gebruik genomen.

De bestaande kavel en opzet sluiten aan bij de typering van het gebied. Er is reeds sprake van enkele volwassen groenstructuren die worden behouden. Daarnaast biedt het plan veel ruimte om na verwijdering van de melkveestal en voeropslagen te komen tot een verdere vergroening en natuurlijke aansluiting bij het omliggende landschap. De opzet van de recreatie-eenheden biedt bezoekers een beschutte, kleinschalige verblijfplaats met tegelijkertijd een weids uitzicht op het omliggende open landschap.

Het groen binnen en rondom het plangebied zal worden versterkt met inheemse bomen en struiken. Uitwerking is vastgelegd in bijlage III, beeldkwaliteit- en landschappelijk-inpassingsplan

De ontmanteling van het agrarische melkrundveehouderijbedrijf zal bijdragen aan het bereiken van een hogere mate van kwaliteit op het perceel. De ontwikkeling is vanuit oogpunt van landschap en stedenbouw dan ook aanvaardbaar.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of de verschillende functies binnen en rondom het plangebied op een verantwoorde manier kunnen worden gecombineerd. Daarbij is getoetst aan de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). Hoewel in oktober 2024 de nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is verschenen, is deze systematiek nog pril en niet uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Daarom wordt, conform gemeentelijk gebruik en advies van de Omgevingsdienst, aangesloten bij de VNG-BMZ 2009.

Het plangebied ligt in het buitengebied, in een overwegend agrarische omgeving. Voor dit type omgeving wordt volgens de VNG uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. De richtafstanden gelden tot dit omgevingstype.

Externe werking

Voor de beoordeling van milieuhinder van de recreatiewoningen en zorg richting omliggende functies geldt dat deze volgens de VNG-handreiking geen milieubelastende bedrijvigheid vormen. De grootste richtafstand die hierbij hoort, bedraagt 10 meter. De afstand van de recreatiewoningen tot omliggende erven en functies bedraagt ruim meer dan deze richtafstand, waardoor sprake is van een aanvaardbare milieusituatie voor derden.

Daarnaast geldt dat de activiteit 'verblijfsrecreatie' en zorg niet leiden tot relevante emissies op het gebied van geluid, geur, stof of externe veiligheid. Hiermee is verzekerd dat de recreatieve ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor omliggende woningen of agrarische bedrijven.

Interne werking

Hoewel recreatiewoningen niet zijn aangewezen als gevoelige functie in de zin van het Activiteitenbesluit of de Omgevingswet, blijft het vanuit ruimtelijke ordening noodzakelijk te toetsen of sprake is van een geschikt omgevingsklimaat.

De Omgevingsdienst heeft hierover het volgende geadviseerd:

- Het melkrundveebedrijf wordt beëindigd.
- De nieuwe agrarische activiteit betreft akkerbouw.
- Voor een akkerbouwbedrijf geldt volgens de VNG-richtafstanden een grootste afstand van 30 meter (categorie 2).
- Deze richtafstand is advieskundig, niet juridisch verplicht voor recreatiewoningen, maar wordt in ruimtelijke ordening wel meegenomen als kwaliteitskader.

Binnen het erf worden de recreatie-eenheden ruim buiten deze 30 meter gesitueerd ten opzichte van de zones waar agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Daarnaast wordt een aparte ontsluiting voor het akkerbouwbedrijf voorzien, waardoor verkeersbewegingen en logistiek worden gescheiden van de recreatieve functie. Dit draagt bij aan zowel milieukwaliteit als verkeersveiligheid.

Een belangrijk argument dat de Omgevingsdienst eveneens benoemt, is dat de meeste bedrijvigheid van een akkerbouwbedrijf niet op het erf, maar op de omliggende percelen plaatsvindt. Op het erf zelf is vooral sprake van opslag van

gewassen en het stallen van machines. De milieubelasting hiervan is beperkt en past binnen milieucategorie 2.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Voor de nieuwe agrarische functie (akkerbouw) geldt een VNG-richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Voor de recreatieve functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt eveneens ruim voldaan.

Recreatiewoningen zijn niet benoemd als gevoelige functie in wet- en regelgeving.

Vanuit ruimtelijke ordening is sprake van een goed en aanvaardbaar omgevingsklimaat.

De interne functies (akkerbouw, recreatie, zorg) kunnen op één erf goed worden gecombineerd, mede door de situering, de erfstructuur en de aparte ontsluiting.

De externe milieusituatie richting omliggende erven is eveneens in orde en voldoet aan de VNG-richtafstanden en de wettelijke kaders.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering en dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Gezondheid

Naast de toets voor zonering geldt in deze situatie ook dat met het toevoegen van de recreatie en zorg onderzocht moet worden op inpasbaarheid tot haar omgeving in het kader van gezondheid kan plaatsvinden. De Omgevingswet benadrukt het belang van een gezonde fysieke leefomgeving.

Recentere jurisprudentie bevestigt dat recreatie- en zorgfuncties moeten worden aangemerkt als (milieu)gevoelige functies in de zin van het omgevingsrecht, vergelijkbaar met wonen. In de ontwikkeling op het perceel worden recreatieve voorzieningen en zorgfuncties gecombineerd. Ter bescherming van deze gevoelige functies tegen drift van gewasbeschermingsmiddelen wordt rondom het perceel een spuitvrije zone gerealiseerd.

Concreet wordt in de planregeling geborgd dat op de direct aangrenzende gronden, binnen een afstand van 50 meter tot de nieuwe recreatie- en zorgfuncties, geen toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Deze spuitvrije zone wordt vastgelegd op de plankaart met bijbehorende voorschriften, zodat de bescherming planologisch is verankerd en handhaafbaar is. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse van de recreatie- en zorgvoorzieningen sprake kan zijn van onaanvaardbare blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen en wordt een goed en aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5 Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vereist dat bij een omgevingsplanwijziging aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor het watersysteem. Bij de beoordeling wordt aangesloten bij de Waterschapsverordening van waterschap Drents Overijsselse Delta en het door het waterschap uitgebrachte wateradvies voor de ontwikkeling aan de Vollenhoofsedijk 3 te Blokzijl.

Het waterschap hanteert de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een verslechtering van het watersysteem en hemelwater moet bij voorkeur zoveel mogelijk op eigen terrein worden verwerkt.

Bestaande situatie en planontwikkeling

De huidige situatie bestaat uit een voormalig melkveehouderijbedrijf met een grote agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1.350 m²) en een omvangrijk verhard erf (betonplaten, sleufsilo's en erfverharding). Hemelwater wordt grotendeels direct afgevoerd naar de omliggende sloten.

In de nieuwe situatie wordt een groot deel van de agrarische bebouwing gesloopt. Er wordt circa 600 m² aan recreatieve bebouwing teruggebouwd en een beperkter oppervlak aan erfverharding aangelegd. Per saldo is sprake van een aanzienlijke afname van verhard oppervlak. Hierdoor kan meer regenwater infiltreren in de bodem en neemt de directe afvoer naar de sloten af.

Hemelwaterafvoer, waterberging en slootcapaciteit

Het waterschap vraagt bij planontwikkelingen om inzicht in de verhardingsbalans en de gevolgen voor waterberging. In dit plan is sprake van een netto afname van verharding. Voor een conservatieve beoordeling kan worden uitgegaan van het volgende:

- bestaand verhard oppervlak: circa 1.350 m² bebouwing plus erfverharding
- nieuw verhard oppervlak: circa 600 m² bebouwing en beperkt erfverhard oppervlak
- per saldo: een duidelijke vermindering van het verharde oppervlak

Rondom het erf is ongeveer 230 meter sloot aanwezig, met een gemiddelde breedte van circa 1,5 meter. Indien voor de bergingscapaciteit wordt uitgegaan van een nuttige peilstijging van 0,5 meter, bedraagt het bergingsvolume in de sloot:

$$230 \text{ meter} \times 1,5 \text{ meter} \times 0,5 \text{ meter} = 172,5 \text{ m}^3$$

Ter vergelijking: wanneer voor het nieuwe verharde oppervlak (bij benadering 1.000 m²) een bergingsnorm van 80 millimeter wordt gehanteerd (zoals het waterschap als aandachtspunt noemt), bedraagt de theoretische bergingsbehoefte:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ meter} = 80 \text{ m}^3$$

De aanwezige sloot kan met circa 172,5 m³ dus ruimschoots meer water opvangen dan de theoretische bergingsvraag. Daarbij is nog buiten beschouwing gelaten dat het verharde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie afneemt, waardoor het watersysteem minder wordt belast dan voorheen.

Door de afname van verharding, de aanwezige slootcapaciteit en de mogelijkheid tot infiltratie op het erf is geen aanvullende watercompensatie noodzakelijk.

Waterveiligheid en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van primaire of regionale waterkeringen en ligt evenmin in een aangewezen bergingsgebied. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterveiligheid. Schoon hemelwater kan rechtstreeks naar de omliggende sloten worden afgevoerd of via infiltratie in de bodem worden verwerkt. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Er is geen sprake van lozingen die de waterkwaliteit verslechteren.

Watertoets

De watertoets is doorlopen en het waterschap heeft een wateradvies opgesteld. Hierin zijn aandachtspunten benoemd ten aanzien van hemelwaterafvoer, verhardingsbalans en het voorkomen van wateroverlast. Gezien de duidelijke afname van verhard oppervlak en de ruim aanwezige slootcapaciteit zijn geen aanvullende waterbergende maatregelen of vergunningen noodzakelijk. Het waterschap heeft geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling geconstateerd.

Het wateradvies van waterschap Drents Overijsselse Delta is als Bijlage IV bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie water

De ontwikkeling leidt tot een duidelijke afname van verhard oppervlak, verbeterde infiltratiemogelijkheden en een beperkte belasting van het bestaande watersysteem. De aanwezige sloten bieden ruim voldoende bergingscapaciteit voor extreme neerslag. Er is geen aanvullende watercompensatie vereist en de belangen van het watersysteem zijn geborgd. De ontwikkeling is vanuit waterhuishoudkundig perspectief goed en zonder nadelige effecten inpasbaar.

4.6 Archeologie / cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden 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, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Vanwege de beoogde ontwikkelingen zullen er kleinschalige bodemingrepen nodig zijn. Denk daarbij aan de aanleg van kabelmateriaal en het aanbrengen van fundamenten onder beoogde bebouwing.

In het kader van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van de 'waarde – Archeologie 2'. Blijkens de daarbij behorende planregels, artikel 38.2.1 lid 2, dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning (BOPA) enkel een rapport tot archeologisch onderzoek te worden gevoegd indien een vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van > 2.500 m² aan bouwwerken.

Nu deze drempelwaarde niet wordt overschreden is het dan ook niet nodig verdergaand onderzoek te verrichten. De ontwikkeling is op dit punt dan ook inpasbaar.

4.7 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, 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:

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

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Zowel voor de zorg als recreatieactiviteiten geldt dat de bebouwing die daarvoor zal worden gebruikt is aan te merken als bouwwerken waarin mensen langdurig (langer dan 3 uren) kunnen verblijven. Voor die situaties wordt een bodemonderzoek nodig geacht.

Voor de beoogde zorg- en recreatiefuncties, waarin sprake is van langdurig verblijf, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, bijlage V. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe zorg- en recreatiebebouwing geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plaatse van de (voormalige) druppelzone langs de bestaande schuur is een asbestverontreiniging in de toplaag aangetoond. Deze zone ligt buiten de locaties waar de zorg- en recreatiefuncties worden gerealiseerd en maakt geen onderdeel uit van de verblijfs- of speelgebieden. De aangetroffen verontreiniging vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits bij eventuele toekomstige grondroerende werkzaamheden in deze zone rekening wordt gehouden met de geldende regelgeving en, indien nodig, passende maatregelen worden getroffen.

4.8 Geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn instructieregels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA of omgevingsplanwijziging op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit. Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2.1. van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel. De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijke gebouwen (minder dan 10 jaar).

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaanbachtgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in tabel 5.78t van het BKL.

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie, de beoogde zorg en recreatie vallen hier niet onder. Tevens is gebleken dat na motivering er sprake is van een situatie die past binnen de handreiking BMZ (paragraaf 4.3). De situatie is akoestisch dan ook inpasbaar.

4.9 Omgevingsveiligheid

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). 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. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (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. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn 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 verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de 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.

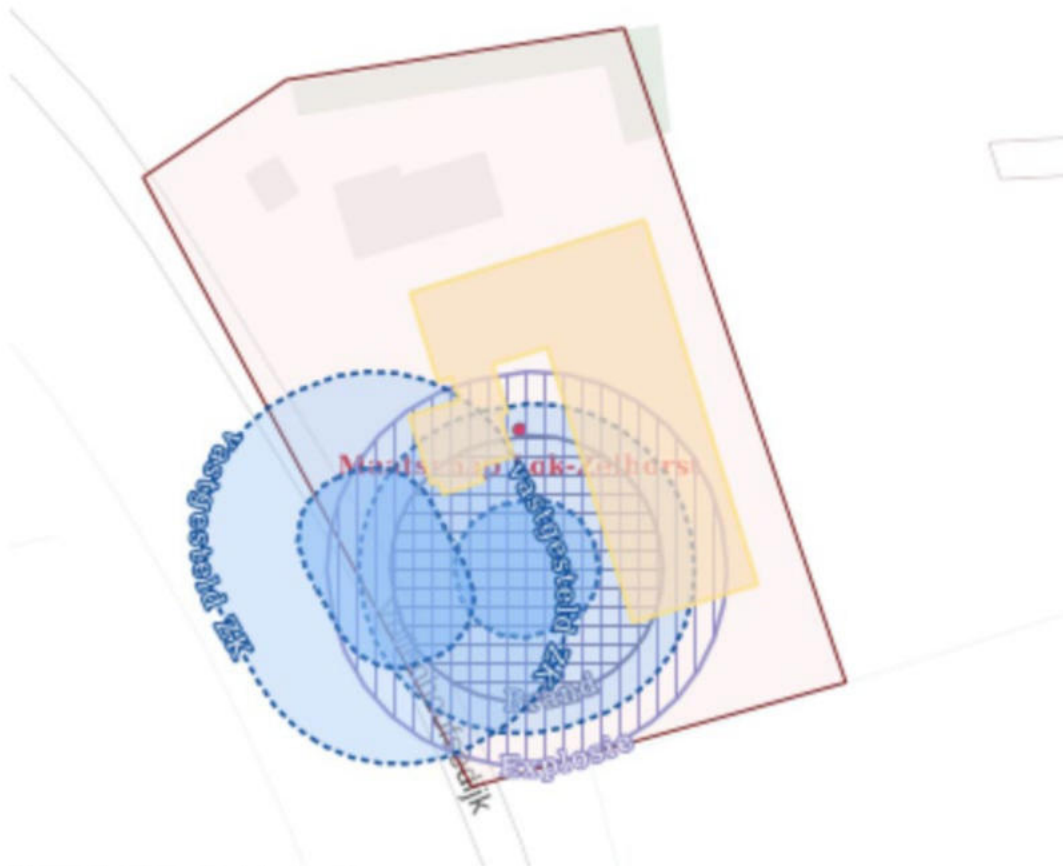
Overige bepalingen

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

Binnen het plangebied is een propaantank aanwezig voor eigengebruik. Buiten het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Een kaart waarop de situatie ter plaatse wordt getoond is hieronder opgenomen.



Figuur 5, uitsnede risicokaart.

Op het perceel is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van circa 3 m³. Deze tank wordt gebruikt voor de verwarming van de woning en enkele bijbehorende functies. Op basis van het Bkl geldt rondom dergelijke installaties een zogenoemd brand- en explosieaandachtsgebied (BEA-gebied). Dit aandachtsgebied wordt bepaald aan de hand van gangbare rekenmethoden op basis van de Handleiding Risicoberekeningen en relevante NEN-normen.

Voor een propaantank van deze omvang is de straal van het aandachtsgebied relatief beperkt. Een globale inschatting laat zien dat een deel van één recreatie-eenheid binnen dit aandachtsgebied komt te liggen. De recreatiewoningen worden recreatief gebruikt en vallen onder de categorie beperkt kwetsbare gebouwen zoals bedoeld in het Bkl.

Beoordeling op grond van artikel 5.14 Bkl

Artikel 5.14 Bkl schrijft voor dat bij het toelaten van beperkt kwetsbare gebouwen binnen een BEA-gebied een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt. Daarbij zijn de volgende punten relevant:

- de inhoud van de propaantank is gering (3 m³);
- kleine propaantanks hebben een zeer laag faalrisico bij regulier gebruik;
- bij plaatsing en gebruik wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving en de PGS-19 richtlijn;
- er geldt een afstand van 3 meter tot bedrijfsgebouwen en 10 meter tot overige gebouwen; aan deze afstanden wordt voldaan;
- de erfstructuur biedt voldoende vluchtmogelijkheden in geval van een incident.

Op basis hiervan is sprake van een aanvaardbaar restrisico.

Inbreng Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio is in een vroeg stadium betrokken bij de beoordeling van dit plan (Omgevingstafel). De Veiligheidsregio heeft het volgende aangegeven:

- binnen de risicocontour van de propaantank mogen geen zeer kwetsbare functies worden toegelaten;
- recreatiewoningen worden aangemerkt als beperkt kwetsbare functies en kunnen, mits zorgvuldig gepositioneerd, binnen of nabij de risicocontour worden toegestaan;
- het verdient wel de voorkeur deze buiten de contour te plaatsen;
- de zorgfunctie dient volledig buiten het BEA-gebied te zijn gesitueerd;
- als alternatief kan worden overwogen de propaantank te verwijderen in het kader van de energietransitie, waarmee alle risicoafstanden vervallen.

In de planopzet is hiermee rekening gehouden. De recreatiewoningen liggen grotendeels buiten de risicocontour; uitsluitend een klein deel van het bouwvolume van één recreatie-eenheid komt binnen het aandachtsgebied. De hoofdverblijfsruimten liggen buiten de risicocontour. De zorgfunctie ligt geheel buiten het BEA-gebied. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de Veiligheidsregio.

Indien in de toekomst wordt gekozen voor vervanging van de propaantank door een alternatieve warmtevoorziening (bijvoorbeeld een warmtepomp), vervalt de risicocontour geheel. Het wijzigingsplan staat hieraan niet in de weg.

Conclusie

De aanwezige propaantank van 3 m³ vormt de enige risicobron binnen het plangebied. De geplande zorgfunctie ligt volledig buiten het BEA-gebied. De recreatiewoningen zijn beperkt kwetsbare functies en zijn grotendeels buiten de risicocontour gelegen; voor het kleine deel dat binnen het aandachtsgebied valt, geldt dat sprake is van een aanvaardbaar restrisico. Het plan voldoet daarmee aan de eisen uit het Bkl en de PGS-19 richtlijn. De Veiligheidsregio heeft geen belemmeringen geconstateerd voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling is vanuit externe veiligheid planologisch verantwoord inpasbaar.

4.10 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. 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 niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende 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, dan is het 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. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente waarin het bedrijf is gelegen is niet aangewezen als concentratiegebied.

Vervoersbewegingen

In Nederland blijkt alleen langs zeer drukke wegen en in de omgeving van grote industriële installaties een overschrijding te zijn van PM₁₀ als zowel NO₂. De inrichting is niet gelegen in directe nabijheid van drukke verkeerswegen of zowel verkeersknooppunten. Tevens zijn in de omgeving geen grote industriële installaties aanwezig. In een omgeving waar geen overschrijding dreigt van de kwaliteitsnormen, zullen de voorgenomen activiteiten niet een zodanige bijdrage aan de luchtverontreiniging veroorzaken dat alsnog de kwaliteitsnormen worden overschreden.

Ten einde te toetsen of inderdaad aan de gestelde normen kan worden voldaan kan een berekening worden uitgevoerd met de NIBM-tool 2024. Deze tool is ontwikkeld om te kunnen berekenen of een activiteit wel of niet leidt tot een significante toename aan PM₁₀ als NO₂ als gevolg van de toename in vervoersbewegingen.

In de bestaande situatie is sprake van een melkveehouderijbedrijf met bijbehorende woning. Dit type agrarisch bedrijf genereert gemiddeld een aanzienlijk aantal vervoersbewegingen, zowel door licht verkeer als door middelzwaar en zwaar verkeer. Op basis van ervaringscijfers uit de praktijk wordt de verkeersgeneratie van het melkveebedrijf als volgt ingeschat. Dagelijks zijn er circa 10 vervoersbewegingen door licht verkeer, waaronder privébewegingen, personeel, bezoek, leveranciers en overige kleine voertuigen. Daarnaast is er sprake van gemiddeld 2 vervoersbewegingen per week door middelzwaar verkeer, zoals kleine vrachtwagens voor bijvoorbeeld onderhoud en leveringen. Voor zwaar vrachtverkeer, waaronder het ophalen van melk, aan- en afvoer van vee, voerleveringen, mestafvoer, aanvoer van stro, zaagsel, kunstmest en brandstoffen, wordt uitgegaan van circa 1,2 per dag. Ten slotte vinden er gemiddeld circa 10 vervoersbewegingen per dag plaats met landbouwverkeer, zoals tractoren ten behoeve van voeren, landwerk en mesttransport.

In de nieuwe situatie wordt het melkveebedrijf beëindigd en wordt het perceel benut voor een combinatie van een akkerbouwbedrijf met een zorgfunctie en een recreatieve tak. De verwachte verkeersgeneratie is hiermee vergelijkbaar met de bestaande situatie. Het aantal vervoersbewegingen door licht verkeer wordt ingeschat op circa 10 per dag, bestaande uit privébewegingen, bezoekers, cliënten, personeel en recreanten. Het middelzwaar vrachtverkeer wordt geschat op circa 2 per week voor leveringen, onderhoud en overige diensten. Het zwaar vrachtverkeer blijft op een vergelijkbaar niveau als in de bestaande situatie, namelijk circa 1,2 per dag. Het landbouwverkeer, zoals tractorbewegingen voor gewasverzorging, onderhoud en oogstwerkzaamheden, wordt ingeschat op gemiddeld 10 per dag.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

Nu er geen sprake is van een toename hoeft de situatie ook niet op inpasbaarheid te worden berekend. De ontwikkeling is zondermeer inpasbaar binnen de planologisch toegestane referentie.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie en of de parkeerbehoefte op een goede manier kan worden opgevangen. Voor deze onderbouwing worden de richtlijnen uit de publicatie CROW – Parkeerkencijfers 2024 (19 juni 2024) gebruikt. Deze kencijfers vormen in Nederland het standaard referentiekader voor het bepalen van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Daarnaast is de Nota Parkeernormen Steenwijkerland (2015) van toepassing. Deze nota bevat de gemeentelijke parkeernormen en de gebiedsindeling. Het plangebied Vollenhoofsedijk 3 te Blokzijl valt binnen het gebiedstype:

weinig stedelijk – buitengebied

In dit gebied wordt parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost.

Verkeersgeneratie

Met de ontwikkeling wordt de voormalige melkveehouderij beëindigd en wordt het erf heringericht voor een combinatie van akkerbouw, zorg en verblijfsrecreatie (zes recreatie-eenheden). De verkeersbewegingen die behoren bij een akkerbouwbedrijf zijn vergelijkbaar met de agrarische verkeersgeneratie in de bestaande situatie, zowel qua zwaarte als qua seizoenspatronen.

De recreatieve functie leidt tot een beperkte en goed te verwerken aanvullende verkeersstroom, passend bij kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied. De zorgfunctie betreft kleinschalige dagactiviteiten; cliënten worden in de regel gebracht en gehaald, waardoor het aantal langdurig parkerende voertuigen zeer beperkt is.

Omdat de totale verkeersgeneratie van het initiatief vergelijkbaar is met die van de bestaande situatie, leidt de ontwikkeling niet tot een relevante toename van verkeer. Dit sluit aan bij de beoordeling in paragraaf 4.10 Luchtkwaliteit, waarin

is vastgesteld dat geen sprake is van toename van vervoersbewegingen en dat de ontwikkeling daarmee NIBM is.

De bestaande infrastructuur van de Vollenhoofsedijk is ruim voldoende om de verkeersafwikkeling veilig te faciliteren.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het plangebied blijft ontsloten via de bestaande aansluiting op de Vollenhoofsedijk. Daarnaast wordt een tweede inrit aangehouden, zoals eerder aan de Omgevingstafel besproken. Deze tweede inrit zorgt voor:

- verbeterde interne verkeersstructuur
- veilige scheiding tussen bezoekers- en bedrijfsverkeer
- voorkomen van manoeuvres op de openbare weg
- behoud van verkeersveiligheid voor zowel erfbezoekers als passanten

De verkeersveiligheid blijft daarmee op een aanvaardbaar niveau.

Parkeren

Voor verblijfsrecreatie hanteert de Nota Parkeernormen Steenwijkerland een richtwaarde van 1,5 parkeerplaats per recreatie-eenheid in het buitengebied.

Bij zes recreatie-eenheden resulteert dit in een normatieve parkeerbehoefte van:

$$6 \times 1,5 = 9 \text{ parkeerplaatsen}$$

In het plan worden echter 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze extra capaciteit biedt ruimte aan recreanten, personeel van de zorgfunctie, bezoekers, kortparkeerders tijdens het brengen en halen van cliënten en piekmomenten op wisseldagen.

Alle parkeerplaatsen worden binnen het erf gesitueerd en landschappelijk ingepast conform Bijlage III – Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing, zodat het parkeerterrein niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Omdat parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost, ontstaat geen parkeerdruk op de openbare weg.

Conclusie

De verkeersgeneratie van het initiatief is vergelijkbaar met de bestaande agrarische situatie en leidt niet tot een toename ten opzichte van de huidige referentie (zie paragraaf 4.10 Luchtkwaliteit).

De ontsluiting via de Vollenhoofsedijk is verkeerskundig voldoende, mede door de aanwezigheid van een tweede inrit.

De parkeerbehoefte wordt ruimschoots opgevangen met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee ruim wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Er worden geen verkeersonveilige situaties of parkeerproblemen verwacht.

De ontwikkeling is daarmee verkeerskundig volledig inpasbaar.

4.12 Milieukundige inpassing

Met komst van de Omgevingswet zijn de algemene regels uit het activiteitenbesluit overgegaan naar het Besluit activiteitenbesluit leefomgeving (Bal) en de regels bij het Omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 van het Bal zijn de milieubelastende activiteiten aangewezen. Afhankelijk van de omvang van de activiteit kan er sprake zijn van een meldings- of vergunningsplichtige activiteit.

Alvorens een activiteit uit te voeren moet in geval van een milieubelastende activiteit een melding worden gedaan, of een vergunning worden aangevraagd.

In ieder geval is meldingsplichtig het afvoeren van afvalwater van de beoogde recreatievoorzieningen. Deze zullen via een voorziening moeten worden afgevoerd die voldoet aan de wettelijke gestelde eisen.

Het van toepassing zijn van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft zekerheid voor de omgeving aangaande een minimale belasting van het milieu. Zo gelden er onder andere regels op het gebied van geluid, bodem, geur en energieverbruik. Doordat deze bepalingen worden opgelegd en voor activiteiten daaraan moet worden voldaan is tevens sprake van een onderbouwing die bijdraagt aan de motivering van ETFAL.

4.13 Ecologie

4.13.1 Natura 2000-gebieden

Algemeen

Planten en dieren laten zich niet tegenhouden door landsgrenzen. Natura 2000 richt zich daarom op het behoud en de ontwikkeling van gebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Vanuit deze richtlijnen hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

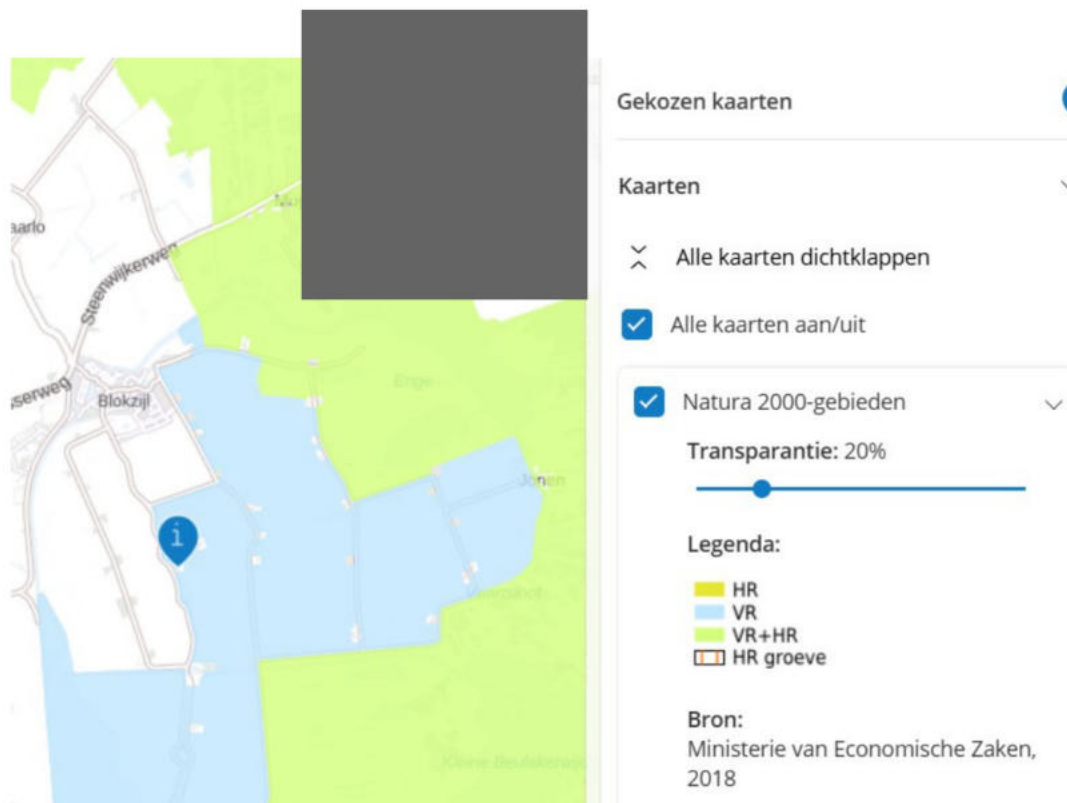
- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Uit artikel 16.53 c eerste lid Omgevingswet juncto artikel 10.24 en 8,74 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een project significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden.

Toetsing

Beoordeeld is of vanwege de inpassing rekening moet worden gehouden met beschermde natuurwaarden. Daarbij kan worden gedacht aan Natura 2000, nationale landschappen, beschermende natuurmonumenten, ecologische hoofdstructuur (ehs) (tegenwoordig aangeduid als NNN (Natuur Netwerk Nederland)) en natuurplannen.

Met de informatie op atlasleefomgeving is vastgesteld dat de locatie aansluitend is gelegen aan het Natura 2000 gebied "De Wieden" dat voor dit deel als Vogelrichtlijn gebied is aangewezen. Op een afstand van circa 1 kilometer is dit gebied eveneens aangewezen als Habitatrichtlijn gebied. De situatie ter plaatse is op onderstaande kaart getoond.



Figuur 6, omliggende Natura 2000

Uit artikel 16.53 c eerste lid Omgevingswet juncto artikel 10.24 en 8,74 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een project significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden.

Vanwege het omschakelen van de bedrijfsvoering en het toepassen van de stoppersregeling mag er maximaal nog 15% van de ruimte die voor het bedrijf geldt als stikstofreferentie voor het onderdeel natuur worden toegepast bij de voortzetting van haar nieuwe bedrijfsvoering.

Voor het onderdeel stikstof is een vergelijk gemaakt van de referentie en de gewenste situatie. Daaruit blijkt dat rekening houdende met de nieuwe bedrijfssituatie voldoet aan de voorwaarden van de stoppersregeling. De inpassingsbeoordeling voor natuur treft u aan onder bijlage VI. De aanvraag om te komen tot aanpassing van de vergunning voor het onderdeel natuur wordt gelijktijdig met deze aanvraag ingediend.

4.13.2 Soortenbescherming

De omgevingswet richt zich om de bescherming van de volgende soorten:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Het is verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen,
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen,
3. eieren van vogels te rapen en deze bij zich te hebben,
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en is dus een overtreding.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest worden verdeeld over vier categorieën vogelsoorten waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn vallen alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn onderdeel a,
- het Verdrag van Bern,
- het Verdrag van Bonn,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern.

Volgens de omgevingswet is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen,
2. opzettelijk dieren te verstoren,
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen,
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen,
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten

Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens de omgevingswet is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen,
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen,
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen

Ontheffingen worden verleend door de minister van Economische Zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de ruimte om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de minister van Economische Zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat,
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort,
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen.

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Volgens de omgevingswet vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden,
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden,
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed,
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden,
- het dunnen van een houtopstand,
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
 - ten minste eens per tien jaar worden geoogst,

- bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter,
- zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van vriend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of wanneer de werkzaamheden en onderhoud voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor de aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Toetsing

Hoewel het plangebied zelf geen formeel beschermd natuurgebied is, zijn de aanwezige natuurwaarden met recente onderzoeken expliciet in beeld gebracht. In 2025 is een quickscan flora- en fauna-activiteit uitgevoerd (Bijlage VII). Op basis hiervan is beoordeeld welke beschermde soorten op en rond het erf (kunnen) voorkomen en welke aandachtspunten dat geeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

Omdat het erf binnen de begrenzing van Natura 2000-gebied De Wieden ligt, is vervolgens een voortoets Natura 2000 uitgevoerd (Bijlage VIII). Hieruit blijkt dat beëindiging van de melkveehouderij leidt tot een afname van stikstofdepositie, dat de nieuwe functies grotendeels binnen het bestaande erf worden gerealiseerd en dat geen sprake is van verstoring of habitatverlies voor de instandhoudingsdoelen van De Wieden. Significante negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten en een aparte vergunning voor een Natura 2000-activiteit is niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan en de voortoets is een aanvullend projectplan flora- en fauna-activiteit opgesteld (Bijlage IX). Hierin zijn de mitigerende en compenserende maatregelen voor onder meer huismus (jaarrond beschermde broedvogel) en rugstreepad (Habitatrichtlijnsoort) uitgewerkt en is vastgelegd op welke wijze bij sloop- en bouwwerkzaamheden aan de wettelijke verplichtingen wordt voldaan. Voor overige soortgroepen (overige vogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, overige amfibieën, vissen en ongewervelden) gelden, met inachtneming van de zorgplicht en enkele uitvoeringsmaatregelen, geen aanvullende verbodsbepalingen. Op basis van de resultaten is voor de flora- en fauna-activiteit een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de provincie.

Geconcludeerd wordt dat, met uitvoering van de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen en naleving van de algemene en specifieke zorgplicht, er ecologisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde erftransformatie naar akkerbouw, zorg en recreatie en dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties

5.1 Inleiding

heeft besloten gebruik te maken van de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv). Met deze regeling wordt beoogd een bijdrage te leveren aan het verminderen van stikstofdepositie op kwetsbare Natura 2000-gebieden door vrijwillige beëindiging van veehouderijactiviteiten. Deze regeling vereist onder andere aanpassingen van het planologisch en vergunningtechnisch kader en brengt aanvullende voorwaarden met zich mee.

In dit hoofdstuk wordt aanvullend inzicht gegeven in de wijze waarop in onderhavig plantraject invulling wordt gegeven aan de voorwaarden die voortvloeien uit deelname aan de Lbv.

5.2 Overzicht verplichtingen Lbv en status

1. Omgevingsrechtelijke melding

De ondernemer zal, conform de regeling, via het Omgevingsloket een melding doen bij de gemeente dat geen landbouwhuisdieren meer worden gehouden op de locatie in de zin van bedrijfsmatige veehouderij, melding wijziging milieubelastende activiteit. Deze melding wordt gelijktijdig met de onderhavige aanvraag ingediend.

2. Omgevingsvergunning natuur

De bestaande vergunning voor het onderdeel natuur voor het houden van vee zal worden aangepast waarbij nog maximaal 15% zal blijven toebehoren tot de nieuwe bedrijfsvoering. De overige 85% van de vergunde stikstofrechten wordt ingeleverd en komt direct ten goede aan de natuur. De procedure hiervoor wordt in samenhang met de planologische aanvraag opgestart.

3. Wijzigen planologische kader

Conform de Lbv-eisen dient het omgevingsplan zodanig te worden aangepast dat bedrijfsmatige veehouderij op de locatie planologisch niet meer mogelijk is. In dit kader wordt het omgevingsplan gewijzigd, waarmee het bedrijfsmatig houden van vee wordt uitgesloten. Voor de akkerbouwtak en kleinschalig, niet-bedrijfsmatig houden van dieren ten behoeve van de zorg- en recreatietak wordt binnen de vigerende planologische regeling voorzien.

4. Productiecapaciteit en gebouwen

Het bedrijf wenst bepaalde gebouwen, waaronder een jongveestal, te behouden en te herbestemmen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf en de zorg- en recreatietak. Er wordt géén productiecapaciteit behouden ten behoeve van bedrijfsmatige veehouderij. Voor het behoud van gebouwen wordt binnen de huidige aanvraag voorzien in een herbestemming. In lijn met de Lbv-regeling zal, indien van toepassing, tevens een ontheffing van de sloopverplichting worden aangevraagd bij RVO, onder overlegging van de vereiste gemeentelijke instemming.

5.3 Nieuwe bedrijfsvoering en stikstofruimte

Na beëindiging van de veehouderij zal het bedrijf worden voortgezet als akkerbouwbedrijf, aangevuld met kleinschalige zorg- en recreatieactiviteiten. Conform de Lbv-voorwaarden wordt een nieuwe natuurvergunning aangevraagd. De stikstofemissie van de nieuwe situatie bedraagt maximaal 15% van de stikstofruimte van het voormalige veehouderijbedrijf. Een berekening hiervan is opgenomen in bijlage VI (Inpassingsbeoordeling Natuur/stikstof).

5.4 Communicatie gemeente en provincie

De ondernemer heeft contact gezocht met de gemeente over de gewenste planologische wijziging. De gemeente heeft zich in principe bereid verklaard mee te werken aan de planontwikkeling, waaronder de noodzakelijke beperking van de planologische rechten voor het houden van vee. Het formele verzoek tot wijziging van het omgevingsplan is bij de gemeente ingediend. Na afronding van de planologische procedure zal het definitieve wijzigingsbesluit als bewijsstuk ten behoeve van de Lbv-aanvraag worden overgelegd.

De provincie is geïnformeerd over de beoogde intrekking c.q. aanpassing van de relevante vergunningen. Een bevestiging van ontvangst van dit verzoek wordt toegevoegd aan het dossier.

5.5 Conclusie

Met de in deze aanvraag opgenomen maatregelen wordt voldaan aan de eisen en voorwaarden van de Lbv, waaronder:

- het beëindigen van bedrijfsmatige veehouderij;
- het formeel planologisch uitsluiten van bedrijfsmatige veehouderij;
- het herbestemmen van resterende bebouwing conform het nieuwe gebruik;
- het aanpassen/intrekken van relevante vergunningen;
- het aanvragen van een natuurvergunning voor de nieuwe bedrijfsvoering;
- het treffen van alle overige noodzakelijke meldingen.

De aanvraag voorziet hiermee integraal in zowel de planologische, milieukundige als juridische aspecten van de bedrijfsbeëindiging en herontwikkeling, conform de kaders van de Lbv.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende initiatief heeft initiatiefnemer omwonende actief geïnformeerd en de gelegenheid geboden om hun zienswijze kenbaar te maken. Hiertoe heeft overleg plaatsgevonden met de direct aangrenzende burenen. Tijdens dit contact zijn de voorgenomen plannen toegelicht en konden eventuele vragen worden gesteld of aandachtspunten worden benoemd.

De reacties vanuit de burenen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Hiermee is invulling gegeven aan de participatievereisten zoals die vanuit het Omgevingsrecht worden gesteld. Een verslag van het overleg treft u aan onder bijlage X.

De omgevingsvergunning zal overigens overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen door derden eventueel zienswijzen worden ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een bedrijfsinitiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering van het project. Hiervoor zijn de benodigde financiële middelen beschikbaar. Verder zal nadeelcompensatie anterieur geregeld worden. De gemeente loopt geen risico met de beoogde ontwikkeling. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.

7. Samenvatting en conclusie

De planontwikkeling ziet op het omzetten van een bestaand agrarisch melkveebedrijf naar een akkerbouwbedrijf, waarbij op kleine schaal enkel nog op hobbymatige wijze landbouwhuisdieren zullen worden gehouden in relatie tot een kleinschalige zorg- en recreatietak.

De beoogde zorg- en recreatieactiviteiten passen niet binnen het vigerende planologische kader. Om deze functies planologisch mogelijk te maken én om te borgen dat ter plaatse niet langer bedrijfsmatig vee kan worden gehouden, wordt – op verzoek van de gemeente – een wijziging van het omgevingsplan voorbereid voor het gehele perceel. In deze omgevingsplanwijziging worden de nieuwe functies juridisch-planologisch verankerd en worden de bestaande planologische mogelijkheden voor de bedrijfsmatige veehouderij weggenomen.

De noodzakelijke onderzoeken, waaronder bodemonderzoek, ecologisch onderzoek en overige milieu- en ruimtelijke onderzoeken, zijn inmiddels uitgevoerd en als bijlagen bij deze onderbouwing opgenomen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken, in combinatie met de voorgenomen omgevingsplanwijziging waarbij het houden van vee op bedrijfsmatige schaal planologisch wordt uitgesloten, wordt voldaan aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee is sprake van een ruimtelijk en milieukundig aanvaardbare ontwikkeling.

Bijlagen

I Kadastrale kaart

II Foto's plangebied

III Beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing

IV Waterschapadvies

V Bodemonderzoek

VI Stikstofberekening / AERIUS

VII Quickscan natuur

VIII Voortoets natuur

IX Projectplan natuur

X Participatieverslag