



Motivering

TAM-omgevingsplan Landelijk gebied, herziening 2025

Aalten

RHO ADVISEURS

DATUM	03-12-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0197.TAM20240009-ON01
PROJECT PROJECTLEIDER	Landelijk gebied, herziening 2025
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	20250348
AUTEUR STATUS	A. Flapper, P. van Dijk ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Motivering		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planologische regeling	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Toekomstige situatie	7
2.2	Ruimtelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3	Participatie	12
3.1	Participatie en omgeving	12
3.2	Bestuurlijk vooroverleg	12
Hoofdstuk 4	Beleid- en regelgeving	13
Hoofdstuk 5	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	14
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	15
6.1	Toepassingsbereik	15
6.2	Begrippen	16
6.3	Algemeen verbod	16
6.4	Functies en activiteiten	16
6.5	Algemene regels	17
6.6	Overgangsregels	17
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	19



Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Aalten is dat in de afgelopen jaren omgevingsvergunningen zijn verleend/aangevraagd in afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsplan, die nog niet zijn verwerkt in regels in het omgevingsplan van de gemeente.

Tegelijkertijd worden ontwikkelingen die wenselijk zijn opgenomen en bestaande situaties voorzien van een passende juridisch-planologische regeling met deze wijziging van het omgevingsplan. Het plangebied bestaat daarmee uit 37 locaties verspreid over het buitengebied van de gemeente Aalten.

Om al deze wijzigingen door te voeren, is voorliggend TAM-omgevingsplan *Landelijk gebied, herziening 2025* opgesteld. Het betreft een wijziging van het Omgevingsplan *gemeente Aalten*.

1.2 Planologische regeling

De juridisch-planologische mogelijkheden van het plangebied zijn geregeld in het Omgevingsplan *gemeente Aalten*. In het omgevingsplan is de regeling uit de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 (vastgesteld 21 maart 2017);
- het bestemmingsplan *Landelijk gebied, herziening 2022* (vastgesteld 20 juni 2023);
- het bestemmingsplan *Landelijk Gebied, uitbreiding recreatieterrein Goorzicht* (vastgesteld 23 september 2021);
- het bestemmingsplan *Landelijk gebied, tweede herziening 2017* (vastgesteld 28 februari 2018);
- het bestemmingsplan *Landelijk gebied, herziening 2023* (vastgesteld 22 april 2022).

De ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van deze bestemmingsplannen. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, moet voor het plangebied het juridisch-planologisch kader worden gewijzigd via een wijziging van het omgevingsplan. De omgevingsvergunningen zijn verleend in afwijking van de geldende juridisch-planologische regeling en worden, zoals eerder aangegeven verwerkt. De correcties zijn bestaande situaties die nu in op een juiste wijze worden opgenomen met deze wijziging van het omgevingsplan.

Als onderdeel van het wijzigingsbesluit dient er een ruimtelijke motivering te worden opgesteld. De motivering voor de voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen aan de instructieregels van het Rijk -en provincie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze motivering is als volgt:

1. Hoofdstuk 2: Hier wordt ingegaan op de toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de ontwikkelingen voor plangebied.
2. Hoofdstuk 3: Hier wordt beschreven hoe participatie is vormgegeven.

- 
3. Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante beleidskaders.
 4. Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk worden de aspecten van de fysieke leefomgeving getoetst.
 5. hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de juridische vormgeving en werking van het TAM-omgevingsplan besproken.
 6. Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.
 7. Hoofdstuk 8: Ten slotte wordt in dit hoofdstuk de eventuele toedeling van functies aan locaties en de borging in het omgevingsplan besproken.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit:

- het vertalen van verleende vergunningen;
- het mogelijk maken en verwerken van kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied van Aalten;
- bestaande situaties voorzien van een passende juridisch-planologische regeling.

In onderstaande tabel zijn de omgevingsvergunningen opgenomen die zijn verwerkt in deze wijziging van het omgevingsplan. De beschrijving en motivering van de omgevingsvergunning is per locatie opgenomen in de bijlage bij deze motivering.

Adres	Verleend	Omschrijving	Bijlage
Aladnaweg 26 Aalten	22 april 2024	Splitsen boerderijwoning en toestaan regulier wonen.	Bijlage 1 Aladnaweg 26 Aalten
Barloseweg 6A en 6B Aalten	16 juli 2025	Splitsen boerderijwoning, wijzigen recreatieve bestemming in woonbestemming.	Bijlage 2 Barloseweg 6a-b Aalten
Boterdijk ongenummerd Aalten	27 juni 2022	Antennemast plaatsen en verwijderen bestaande antennemast (aanduiding).	Bijlage 7 Boterdijk Antennemast
Brakenweg 4a Aalten	20 februari 2025	Nieuwbouw van een woning met bijgebouw.	Bijlage 8 Brakenweg 4a Aalten
De Heurnseweg 1 Aalten	<i>In procedure; gemeenteraad is akkoord</i>	Bouwen van een koetunnel.	Bijlage 9 De Heurnseweg 1 Aalten
Driehonderdmeterweg ongenummerd Aalten	10 mei 2022	Plaatsen antennemast.	Bijlage 10 Driehonderdmeterweg antennemast
Eskesweg 2-2a Aalten	4 december 2024	Splitsen van een woning.	Bijlage 12 Eskesweg 2-2a Aalten
Geersweg naast nummer 3 De Heurne	14 januari 2025	Nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw.	Bijlage 14 Geersweg naast 3 De Heurne

Lage Heurnseweg 34 en 34a De Heurne	1 juli 2024	Toevoegen van één vrijstaande woning.	Bijlage 23 Lage Heurnseweg 34 en 34a De Heurne
Kalverweidendijk 7 Dinxperlo	3 februari 2025	Toevoegen van één vrijstaande woning.	Bijlage 19 Kalverweidendijk 7 Dinxperlo
Kempinkweg 2-2a Aalten	18 november 2024	Splitsen van een bedrijfswoning en het wijzigen naar een plattelandswoning.	Bijlage 20 Kempinkweg 2 - 4 Aalten
Kempinkweg 2-4 Aalten	<i>In procedure; gemeenteraad is akkoord</i>	Aanleg van een energieopslagsysteem.	Bijlage 20 Kempinkweg 2 - 4 Aalten
Kruisdijk 14 Aalten	27 november 2025	Omzetten bedrijfswoning naar een plattelandswoning.	Bijlage 22 Kruisdijk 14 Aalten
Varsseveldsestraatweg 114 Aalten	24 november 2022	Plaatsen antennemast.	Bijlage 34 Varsseveldsestraatweg 114 - Antennemast

Tabel 1: Verleende omgevingsvergunningen

De ontwikkelingen en bestaande situaties die zijn meegenomen, zijn weergegeven in onderstaande tabel. De beschrijving en motivering van de ontwikkeling is per locatie opgenomen in de bijlage bij deze motivering.

Adres	Omschrijving	Bijlage
Barloseweg 8 en 8A Aalten	Planologische situatie in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie, waarbij er twee wooneenheden zijn toegestaan.	Bijlage 3 Barloseweg 8 en 8a Aalten
Barloseweg 9, 9a en 9b en 20	Bedrijfsbestemming Barloseweg 9a wijzigen in agrarische bestemming en toevoegen aan agrarisch bouwperceel 9-9b-20, waarbij maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.	Bijlage 4 Barloseweg 9, 9a 9b en 20 Aalten
Bolwerkweg 13 Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming naar (dag)recreatie en natuur met een functiewijziging van het bestaande gebouw.	Bijlage 5 Bolwerkweg 13 Aalten

Bosweg 2 Aalten	Wijziging van intensieve veehouderij naar akkerbouw en verkleining agrarisch bouwvlak.	Bijlage 6 Bosweg 2 Aalten
Elshoekweg 5/Slatdijk 2-1 Aalten	Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en wijziging agrarische bestemming naar wonen aan de Elshoekweg 5, toekenning bouwvlak voor vrijstaande woning aan de Slatdijk 2-1.	Bijlage 11 Elshoekweg 5 en Slatdijk 2-1 Aalten
Gandvoortweg 4 en 4a Aalten	Planologische situatie in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie, waarbij er twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan.	Bijlage 13 Gandvoortweg 4 en 4a te Aalten
Gelkinkweg 2 De Heurne	Omzetten agrarische bestemming naar een woonbestemming voor drie wooneenheden (twee bestaand en één nieuw te realiseren vrijstaande woning).	Bijlage 15 Gelkinkweg 2 De Heurne
Gendringseweg 11 Aalten	Aanleg bos van 3 hectare.	Bijlage 16 Gendringseweg 11 Aalten
Hagtweg 13 Aalten	Gedeeltelijk bedrijfsbestemming handhaven voor het bestaande bedrijf zonder bedrijfswoning en gedeelte bosbestemming wijzigen in bedrijfsbestemming (in overeenstemming brengen met bestaande situatie).	Bijlage 17 Hagtweg 13 te Aalten
Hollenberg 4 Aalten	Omzetten twee bestaande bedrijfswoningen voor burgerbewoning en toevoegen één nieuwe woning als compensatie voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing (bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd in een woonbestemming.	Bijlage 18 Hollenberg 4 Aalten
Koopweg 2 Aalten	Vergroting bestemmingsvlak voor wonen conform de feitelijke situatie.	

Koningsweg 10, 10a en 12 Aalten	Wijziging bedrijfsbestemming naar woonbestemming, waarbij drie bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen.	Bijlage 21 Koningsweg 10 Aalten
Navisweg 1 en 1a Aalten	Omzetten agrarische bestemming met 2 bedrijfswoningen naar woonbestemming voor 2 burgerwoningen.	Bijlage 24 Navisweg 1 en 1A Aalten
Nijmansdijk 6 De Heurne	Nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw.	Bijlage 25 Nijmansdijk 6 De Heurne
Oude Scheperweg 2 Aalten	Vergroting bestemmingsvlak voor wonen conform de feitelijke situatie.	Bijlage 27 Oude Scheperweg 3 Aalten
Roelendijk perceel R 1866 Aalten	Omzetting van agrarisch gebruik naar bos.	Bijlage 28 Roelendijk ong - Aalten
Seinsdijk 1 - 3 Aalten	Wijziging van intensieve veehouderij naar akkerbouw (toepassing van de zgn. Lbv-regeling), plattelandswoning en recreatiewoning binnen het agrarisch bouwvlak.	Bijlage 26 Seinsdijk 1, 1a en 3 Aalten
Slaadijk 14 - 14a Aalten	Herverdeling bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' en 'Agrarisch met waarden', woningsplitsing van Slaadijk 14 in twee wooneenheden.	Bijlage 30 Slaadijk 14 Aalten
Tammeldijk 4 Aalten	Wijziging van intensieve veehouderij naar horeca en akkerbouw.	Bijlage 31 Tammeldijk 4 Aalten
Tolhuisweg 8a Aalten	Wijzigen agrarische bestemming naar woonbestemming.	Bijlage 32 Tolhuisweg 8a Aalten
Varsseveldsestraatweg 88 en 88a Aalten	Wijziging bedrijfsbestemming naar woonbestemming, waarbij twee bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere burgerwoningen.	Bijlage 33 Varsseveldsestraatweg 88 en 88a Aalten
Veldweg (ong.) Aalten	Aanleggen bos.	Bijlage 35 Veldweg diverse percelen

Welskerveen 1 De Heurne	Omzetten agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij het hoofdgebouw gesplitst wordt in twee wooneenheden en een bouwvlak voor één nieuwe vrijstaande woning wordt toegekend.	Bijlage 36 Welskerveen 1 De Heurne
-------------------------	--	------------------------------------

Tabel 2: Ontwikkelingen en bestaande situaties

2.2 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied bestaat uit meerdere locaties. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan een landschappelijke inpassing verplicht zijn in de gemeente Aalten. Een aantal omgevingsvergunningen en ontwikkelingen zijn voorzien van een landschappelijke inpassing. Deze zijn geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De inpassingsplannen maken onderdeel uit van de planregels. Tevens zijn ze opgenomen in de motivering van de ontwikkelingen zoals opgenomen in de bijlagen (zie ook paragraaf 2.1). De overige ontwikkelingen en vergunningen zijn zodanig van aard dat hiervoor geen erfinpassingsplan nodig is.

Het betreffen de locaties:

- Aladnaweg 26, Aalten;
- Barloseweg 9, 9a en 9b en 20, Aalten;
- Bolwerkweg 13, Aalten;
- Bosweg 2, Aalten;
- Elshoekweg 5 en Slatdijk 2-1, Aalten;
- Gelkinkweg 2, De Heurne;
- Hollenberg 4, Aalten;
- Kempinkweg 2-4, Aalten;
- Lage Heurnseweg 34 - 34a, Aalten;
- Navisweg 1 en 1 a, Aalten;
- Nijmansdijk 6, De Heurne;
- Seinsdijk 1, 1a en 3, Aalten;
- Tammeldijk 4, Aalten;
- Tolshuisweg 8a Aalten;
- Welskerveen 1 De Heurne.



Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Participatie en omgeving

In het vaststellingsbesluit van het omgevingsplan moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van het omgevingsplan zijn betrokken.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen en in de motivering van de ontwikkelingen is aangegeven op welke wijze aan participatie is vormgegeven. Dit is opgenomen in de bijlagen bij de motivering (zie paragraaf 2.1).

Wanneer sprake is van het opnemen van een passende juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie en dus een conserverende wijziging, is sprake van participatie in de vorm van informeren van en overleg met de eigenaars/hoofdgebruikers van de locaties.

Onder de Omgevingswet is informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg voor wijzigingen van het omgevingsplan is in de Omgevingswet juridisch niet geregeld. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken, kunnen knelpunten in een vroeg stadium wordenesignaleerd.

3.2 Bestuurlijk vooroverleg

De gemeente Aalten acht bestuurlijk vooroverleg, gelet op aard van voorliggend plan, niet nodig. De gemeente stuurt een kennisgeving naar Gedeputeerde Staten van Gelderland en heeft in het reguliere overleg met de provincie kenbaar gemaakt dat deze wijziging van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht vóór 1 januari 2026.



Hoofdstuk 4 **Beleid- en regelgeving**

Voor de ontwikkelingen heeft de beoordeling in het kader van relevante wet- en regelgeving en instructieregels van Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving: Bkl) en provincie (omgevingsverordening) plaatsgevonden in het kader van de verleende omgevingsvergunningen en is beoordeeld in de motivering van de ontwikkelingen.

Het opnemen van een regeling die passend is voor de bestaande situatie is conserverend van aard.

Dit betekent dat deze wijziging van het omgevingsplan voldoet en/of niet in strijd is met Rijks-, regionaal-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid.



Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De beoogde ontwikkelingen zijn van invloed op de fysieke leefomgeving. De aard, omvang en locaties van de ontwikkelingen zijn de reden dat het omgevingsplan moet worden gewijzigd. Dit betekent dat de omgevingsaspecten en andere thema's onderzocht moeten worden om te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) als de gewenste ontwikkeling is uitgevoerd.

In motivering zoals opgenomen in de bijlagen bij de motivering (zie paragraaf 2.1 voor de verwijzing naar de bijlagen) zijn de relevante onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid te onderbouwen (en of is voldaan aan de instructieregels vanuit het Rijk en provincie). Dit geldt ook voor de verleende omgevingsvergunningen.

Het opnemen van een regeling die passend is voor de bestaande situatie is conserverend van aard en vereist geen nader onderzoek.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Aalten (dat per 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege is ontstaan) voor het plangebied vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet en de instructies vanuit het Rijk en van de provincie Gelderland.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die deel uitmaken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die deel uitmaken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan worden niet gewijzigd. In het toepassingsbereik (zie artikel 3 Toepassingsbereik) is opgenomen welke regels worden gewijzigd met dit wijzigingsbesluit. Dit betekent dus dat ook alleen deze regels worden gewijzigd en niet regels uit andere (paraplu)plannen en herzieningen die niet zijn genoemd, van toepassing blijven. Vergunningplichten voor bouwactiviteiten voor het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerken in stand te houden en te gebruiken zijn niet opgenomen, dit is al geregeld in de bruidsschat.

Wel heeft afstemming plaatsgevonden op de bruidsschat en waar nodig zijn bruidsschatregels opgenomen die niet van toepassing zijn op het nieuwe deel van het omgevingsplan, maar ook op deze wijziging van toepassing zijn. Deze regels waren alleen van toepassing op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om ze ook van toepassing te laten zijn op deze wijziging moeten ze worden opgenomen, de bruidsschat (dus het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor dit deel) zelf wordt hiermee dus niet gewijzigd. Het is deels wel een verplichting om deze regels uit de bruidsschat ook voor deze wijziging en locatie te laten gelden, en voor zover het geen verplichting is, geldt de regeling ook voor deze wijziging van het omgevingsplan om uniformiteit in de regeling te behouden voor de gemeente.

Dit geldt voor:

- aanvraagvereisten voor de omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid (artikel 22.284 van de bruidsschat), geen verplichting;
- de vrijstelling van archeologisch onderzoek voor activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m² (artikel 22.22 van de bruidsschat), wel een verplichting.

De gemeente moet projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrijstellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Maar de gemeente kan in een omgevingsplan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. Bij de archeologische bestemming is de vrijstellingsgrens overgenomen uit de bestaande regelingen. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie gematigde verwachting' (artikel 16) is de vrijstellingsgrens op 2.500 m². Voor de bestemming 'Waarde - hoge verwachting' (artikel 17) geldt vrijgestelde oppervlakte van 500 m² en voor de bestemming 'Waarde - lage verwachting' (artikel 18) een oppervlakte van 5.000 m². De mate van vrijstelling is dus afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een gebied.



6.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. Het betreffen de begrippen bouwwerk, bouwen en gebouw. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Bkl en Bal en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Voor de leesbaarheid zijn het begrip hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk wel opgenomen, deze komen exact overeen met de begrippen zoals opgenomen in het Bbl. Wél zijn er aanvullende begrippen in dit omgevingsplan opgenomen die nodig zijn voor het wijzigingsbesluit.

6.3 Algemeen verbod

In het algemene verbod (artikel 4 Algemeen verbod) is opgenomen dat alle functies en activiteiten die niet zijn genoemd en in strijd zijn met het TAM-omgevingsplan, verboden zijn. Er is echter een uitzondering voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, en voor bestaande functies en activiteiten. Dit betekent dat als een activiteit niet in het plan staat, deze in principe niet mag, tenzij het een binnenplanse activiteit is die vergunningplichtig is, of als het een bestaande situatie betreft. Het begrip bestaand is opgenomen in de begripsbepalingen, waarbij het gaat om legale situaties zoals aanwezig ten tijde van het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan.

6.4 Functies en activiteiten

Een omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten (STOP/TPOD). De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl en de overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). In dit geval wordt de wijziging van het omgevingsplan niet technisch opgesteld volgens STOP/TPOD maar volgens de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) via de Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) standaard. Het omgevingsplan conform TAM maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de IMRO standaarden van 2012 kan nog gebruik worden gemaakt van bestemmingen. Dit voorliggend TAM-omgevingsplan bevat in technische zin bestemmingen, waar de beoogde, functies en activiteiten in het plangebied in zijn ondergebracht. Voor de inhoud van de juridische regeling wordt zo veel mogelijk aangesloten op geldende regels en de standaarden van de gemeente. De bestemmingen bevatten gebruiksregels en bouwregels.



6.5 Algemene regels

Binnen de algemene regels is een anti-dubbeltelregeling opgenomen. In het Bkl is geen plicht opgenomen tot het opnemen van een anti-dubbeltelregeling. Deze hoeft dus niet te worden opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De keuze is om deze wel mee te nemen om ongewenste bebouwingsmogelijkheden te creëren (voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken).

Verder zijn de aanvraagvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk opgenomen (artikel 20 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Daarnaast zijn algemene beoordelingsregels (artikel 21.1) opgenomen die ook van toepassing zijn op de beoordeling van een omgevingsvergunning wanneer onder meer sprake is van een overschrijding van de in de in hoofdstuk 2 gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Wanneer hieraan wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend. In artikel 21.2 zijn de bestaande maatvoeringen opgenomen, die zijn toegestaan wanneer ze afwijken van de in de hoofdstuk 2 opgenomen regels.

Ook zijn een aantal aanvullende beoordelingsregels opgenomen, dit betreft de verplichting uit het Bkl een vergunningvrij bouwwerk uit hoofdstuk 2 meldingsplichtig te maken als dat gebouw bodemgevoelig is (artikel 21.3).

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, kan ook nog gebruik worden gemaakt van aanduidingen. Voor de inhoud van de juridische regeling wordt zo veel mogelijk aangesloten op en de geldende aanduidingen overgenomen voorzover aanwezig binnen het plangebied (artikel 22).

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is voor een aantal ontwikkelingen een erfinpassingsplan (landschappelijke inpassing) opgesteld. Voor het borgen van de uitvoering van deze inpassingsplannen is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6.6 Overgangsregels

Het opnemen van overgangsrecht is niet meer verplicht onder de Omgevingswet. In verband met de rechtszekerheid van bestaande rechten is ervoor gekozen om overgangsregels op te nemen. Deze overgangsregels zijn zowel voor bouwwerken als voor gebruik.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of deze wijziging van het omgevingsplan en de daarin opgenomen ontwikkelingen (en omgevingsvergunningen) economisch niet evident onuitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn, en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen betreffen locatiegebonden ontwikkelingen. De gronden zijn (en blijven) in eigendom van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers realiseren deze ruimtelijke ontwikkelingen voor eigen rekening en risico. Er zijn geen aanwijzingen dat het voorliggende plan economisch niet uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan. In de bijlagen bij de motivering per locatie is dit gemotiveerd (zie voor paragraaf 2.1 voor de locaties met de juiste verwijzingen). Voor de verleende omgevingsvergunningen geldt dat deze afweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning ook al is gemaakt.

Kostenverhaal

De ontwikkelingen zijn (in de meeste gevallen) op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiervoor zijn voor de projecten zoals verwerkt in deze wijziging en genoemd in paragraaf 2.1 in de meeste gevallen anterieure overeenkomsten afgesloten.

Voor het verwerken van de bestaande situatie draagt de gemeente de kosten voor het verwerken daarvan in deze wijziging van het omgevingsplan.



Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen, moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op deze wijziging van het omgevingsplan indien nodig, nader onderzocht. In de bijlagen behorend bij de motivering zijn de bij de ontwikkelingen en omgevingsvergunningen benodigde motiveringen opgenomen, evenals een beschrijving van de bestaande situaties.

In de beoordeling is gebleken dat bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

