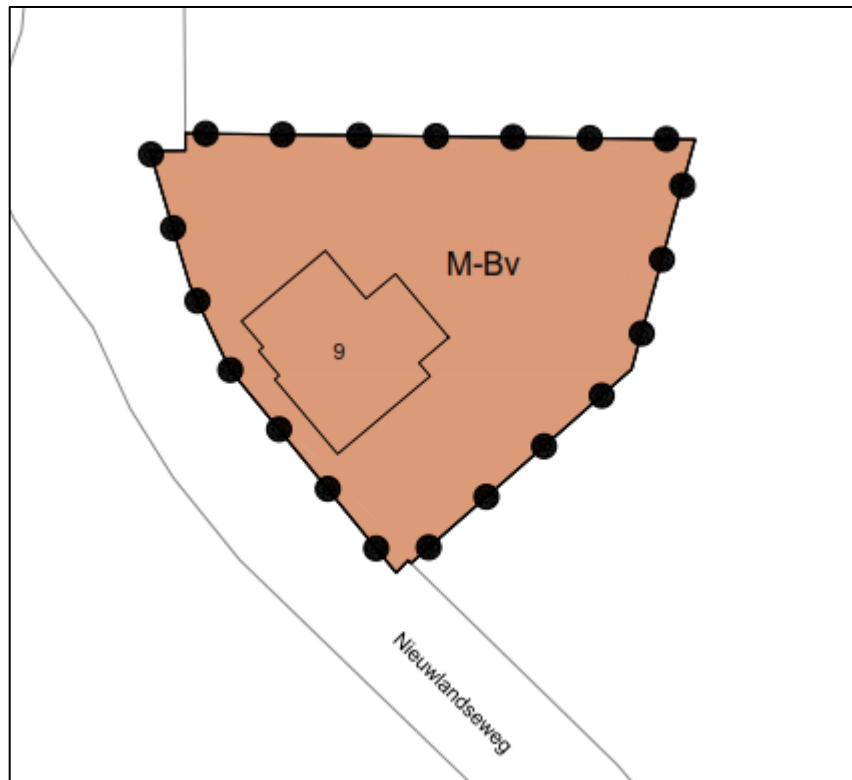


# Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwlandseweg 9, De Krim

NL.IMRO. 0160. 0000BP00311-VG01



Inhoud: Toelichting en bijlage(n)  
Regels en bijlage(n)  
Verbeelding

Opdrachtgever: ZorgHoeve Eregast  
Nieuwlandseweg 9  
7782SB, De Krim

Opsteller: R.G. Zuidema

**ZUIDEMA**  
Omgevingsrecht

# Toelichting

## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	1
1.4 Verantwoording.....	1
1.5 Leeswijzer .....	1
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied .....	2
2.1 Huidige situatie.....	2
2.2 Ruimtelijke structuur.....	3
2.3 Nieuwe situatie.....	3
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	4
3.1 Rijksbeleid.....	4
3.2 Provinciaal beleid .....	5
3.3 Gemeentelijk beleid .....	9
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden .....	12
4.1 Geluid .....	12
4.2 Archeologie.....	13
4.3 Cultuurhistorie.....	13
4.4 Waterhuishouding.....	14
4.5 Ecologie .....	14
4.6 Externe veiligheid .....	15
4.7 Bodem .....	17
4.8 Luchtkwaliteit .....	18
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.....	21
5.1 Juridische vormgeving .....	21
5.2 Opzet regels.....	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	23
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	23
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1    Bodemonderzoek	
Bijlage 2    Onderzoek geluid	



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben op het perceel Nieuwlandseweg 9 te de Krim de Zorghoeve De Eregast gevestigd. De Zorghoeve is gestaag gegroeid waardoor deze ruimtelijk niet meer ondergeschikt is aan de woonbestemming. Met dit plan wordt voorzien in een passende bestemming.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat een voormalig boerderij aan de Nieuwlandseweg te De Krim. Plaatselijk is het perceel bekend als Nieuwlandseweg 9 te De Krim (gemeente Hardenberg). Het perceel en de bebouwing wordt sinds enkele jaren gebruikt voor het verlenen van zorg aan volwassenen. In afbeelding 1.1 is het plangebied aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 1.1: Locatie van het plangebied (google earth).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg vastgesteld door de raad op 2 december 2014. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'wonen – besloten veenontginningslandschap' (W-BL). In afbeelding 1 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven.

### 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Daar waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

### 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de planologische juridische opzet van het plan behandeld. De uitvoerbaarheid van dit plan zal aan bod komen in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

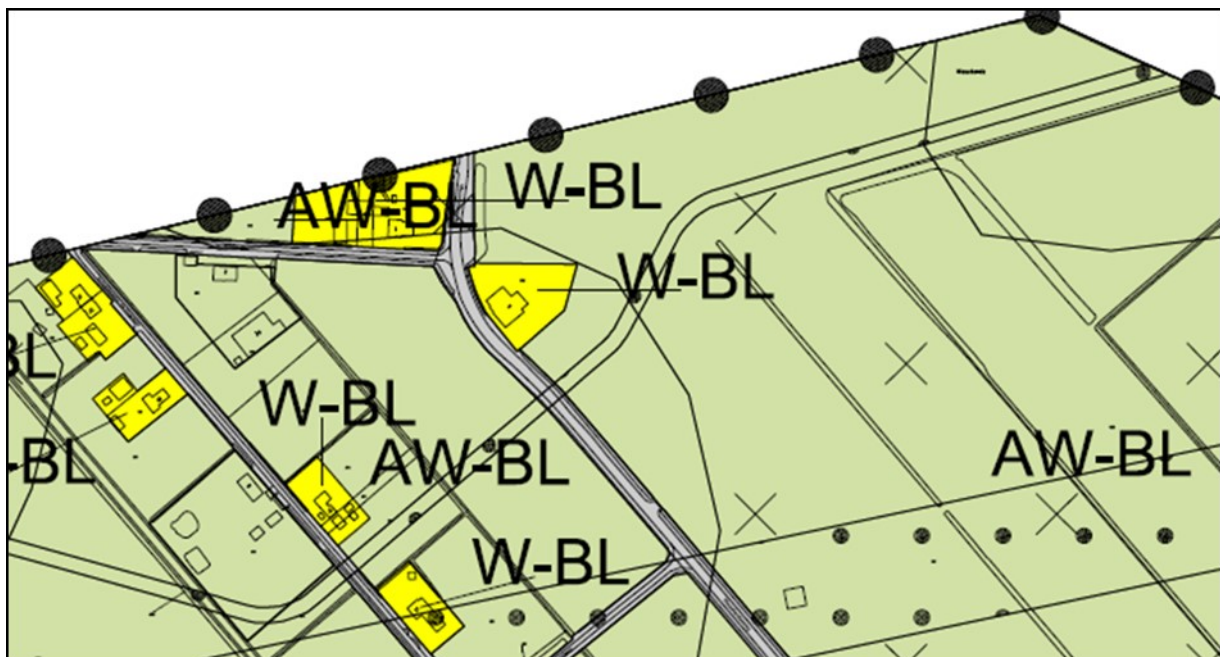
### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van De Krim in het noordoostelijke deel van de gemeente Hardenberg. Het perceel is plaatselijk bekend als Nieuwlandseweg 9 de Krim.

Op het perceel is een voormalig ontginningsboerderij met erf aanwezig. In 2008 zijn initiatiefnemers ter plaatse gestart met het bedrijfsmatig verlenen van 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang. De zorgcliënten zijn volwassenen. De Zorghoeve Eregast biedt plaats aan 6 cliënten voor begeleidt wonen en 6 cliënten voor dagopvang. Er is in pandig de mogelijkheid tot uitbreiding met een 7<sup>e</sup> kamer voor begeleidt wonen. Naar de wijze waarop in dezen zorg aangeboden wordt is voldoende vraag. Dat is met name te gelegen aan het feit dat met deze kleinschalige opzet de cliënten passende zorg kan worden geboden. De inzet daarbij is het medicijn gebruik te veel mogelijk af te bouwen. De open, rustige en natuurlijke waarden op het perceel en van de omgeving, wordt ingezet bij de te verlenen zorg. De cliënten verblijven doorgaans een lange tijd in de zorghoeve. Dat benadrukt dat de wijze van het aanbieden van zorg passend is.

Het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg vastgesteld door de raad op 2 december 2014. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'wonen – besloten veenontginningslandschap' (W-BL).

In 2006 is namens het college van burgemeester en wethouders te kennen gegeven dat het verlenen van kleinschalige 24uurs zorg ondergeschikt is aan het wonen en niet in strijd is met het bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Buitengebied  
(Bron gemeentelijke website)

Initiatiefnemer is inmiddels gestaag gegroeid. Van gemeentewege is aangegeven dat de bedrijfsomvang in de huidige omvang niet (meer) als kleinschalig dan wel ondergeschikt is aan een woonbestemming en er een herziening van de bestemming vereist is. Dat door deze groei strijd met het bestemmingsplan zou ontstaan was niet bekend bij de initiatiefnemers. Dat omdat in de zorgsector Zorghoeve Eregast gezien wordt als een kleinschalige zorgaanbieder.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van De Krim aan de doorgaande weg naar Elim (gemeente Hogeveen). De Krim is een veenkoloniaal streekdorp. Het gebied bestond uit moerassen. De moerassen zijn verveend en op de zandige ondergrond die vrijkwam bij de vervening hebben zich akkerbouwbedrijven gevestigd. Een deel van de boeren was afkomstig uit Groningen, waardoor vele boerderijen gekenmerkt zijn als de Groninger bouwstijl.

De omliggende bebouwing van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. De omgeving is een relatief open landschap met lang gestrekte landbouwgronden. De woonerven liggen verspreid langs de wegen, waarbij sprake is van enige clustering van bebouwing noordelijk en westelijk van het plangebied.

De boerderij waarin de zorghoeve is gevestigd is een typische verveningsboerderij. Eenvoudige hoofdvorm met lage gootlijn waardoor sprake is van forse dakvlakken. De indeling en detaillering van de gevels van de oorspronkelijke boerderij zijn veelal nog intact. De oorspronkelijke dakbedekking is vervangen voor dakplaten. Het erf is door de jaren heen reeds landschappelijk ingepast, veelal al onderdeel van de zorgverlening. Het erf is relatief onbebouwd.

Er is sprake van een hoofdgebouw met diverse bijbehorende bouwwerken verspreid over het perceel. Tevens is er sprake van een vergunning, verleend 13 juli 2017, voor de bouw van een berging aan het hoofdgebouw van 42 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Nieuwe situatie

Dit plan voorziet in het reguleren van een bestaand gebruik. Met dit plan zijn geen directe wijzigingen voorzien.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben de centrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaande gebied kan worden gerealiseerd.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

*‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.*

De 24 uren zorg kan, bij gebreke van toepassing van de andere prediëaten, onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ kunnen worden geschaard. Onder dit laatste begrip vallen ‘accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en Leisure’ (Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie Infra&Milieu). Dit plan voorziet daarmee in een stedelijke ontwikkeling.

### Realisatie buiten stedelijk gebied

Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaande gebied kan worden gerealiseerd.

Op het perceel was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Na beëindiging van het agrarische bedrijf is het perceel in gebruik genomen voor woondoeleinden en is met een algehele herziening voorzien in een woonbestemming. Sinds 2008 verlenen initiatiefnemer binnen het plangebied bedrijfsmatig zorg aan cliënten voor 24uurovang en dagopvang. De omvang van deze activiteiten zijn gestaagd gegroeid.

Met dit plan wordt het bestaande bedrijf planologisch vastgelegd. Er is in dezen sprake van een planologische nieuwvestiging.

Voor dit bedrijf is de landschappelijke omgeving geïntegreerd in de bedrijfsvoering. Daarbij is de omliggende tuin en zijn de aanwezige dieren, onderdeel van de dagbesteding van cliënten. Binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bedrijventerreinen binnen nabijgelegen dorpen, is deze ontwikkeling niet in te passen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, veiligheid, milieu en gezondheid. In de nabije omgeving is geen bestaand passend aanbod van percelen met voor dit bedrijf passende bebouwing welke reeds voorzien zijn van een passende bestemming.

### **Conclusie**

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

## **3.2 Provinciaal beleid**

De Omgevingsvisie Overijssel Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur (vastgesteld 12 april 2017) bevat samen met de Omgevingsverordening (vastgesteld 12 april 2017) het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Hiermee geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder.

Hoofdambitie van de Omgevingsvisie is: *'een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'*. *Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.*

De Omgevingsverordening is een juridisch instrument dat zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden.

## **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Het motto van het provinciale beleid is: inspireren, innoveren en investeren. Daarbij wordt uitgegaan van vertrouwen in bestuurlijke en maatschappelijke partners, verbinden van verschillende disciplines en diverse partijen en door helder en daadkrachtig optreden versnellen in de uitvoering. In de Omgevingsvisie komt dit motto tot uitwerking in de werkwijze, het uitvoeringsmodel en de keuze voor instrumenten.

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskennmerken.

### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Hierbij wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

### Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt er een toets plaats aan de zes in de omgevingsvisie aangegeven ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

### Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.





Afbeelding 3 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel  
(Bron: Provincie Overijssel)

## Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

### Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.16, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

In artikel 2.1.2 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In artikel 2.1.5 lid 1,2 en 3 is aangegeven dat moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskennmerken. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskennmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient gemotiveerd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

In artikel 2.1.6 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving kunnen voorzien, indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

### Verantwoording

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) alsmede dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in het reguleren van een bestaand bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing.

In de paragraaf "gebiedskennmerken" is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskennmerken.

Voor dit plan is door Groenpartner Avereest een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Sinds de aanvang van de bedrijfsactiviteiten in 2008 is, mede met inzet van de zorg cliënten, de karakteristieke boerderij en omliggend erf reeds voorzien van een landschappelijke inrichting. Met dit plan wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 1 behorende bij de regels.

### Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Agrarisch ondernemen in grootschalig landschap. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Deze gebieden bieden ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

### Verantwoording

Dit bestemmingsplan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Dit plan blijft binnen de bestaande (woon)kavel en zal daarmee verdere modernisering, verduurzaming en schaalvergroting van de landbouw niet kunnen belemmeren.

### Gebiedskennmerken

Bij de Omgevingsvisie is de Catalogus Gebiedskennmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskennmerken in zowel de groene omgeving als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de Laag van de beleving).

Bij de natuurlijke laag valt het plangebied onder de in cultuur gebrachte hoogveengebieden. Bij de agrarische laag maakt het plangebied onderdeel uit van het veenkoloniaal landschap. Binnen de stedelijke laag krijgt het plangebied geen aanduiding'. De laag van de beleving geeft aan dat het plangebied binnen de aanduiding 'Donkerte' ligt.

Hoogveengebieden waren vroeger grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Wat resteert, is een aantal geïsoleerde levende hoogveengebieden (hoogveenrestanten)



waar veenmoeras is ontstaan en nog steeds wordt gevormd. Het plangebied is evenals de omliggende gebieden langs de vroegere Dedemsvaart reeds geruime tijd gelegen ontgonnen en in cultuur gebracht. Door de grootschalig afgegraven van hoogveen en het ontginnen van het landschap is het veenkoloniaal landschap ontstaan.

De provincie Overijssel stuurt op dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van licht wordt toegepast. Dit vereist het selectief inzetten en richten van kunstlicht. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan in het plangebied. Met dit plan worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast.

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf. Dit plan blijft binnen de bestaande (woon)kavel en zal daarmee verdere modernisering, verduurzaming en schaalvergroting van de landbouw niet kunnen belemmeren. Met deze ontwikkeling worden de kenmerken van het (plan)gebied niet aangetast.

### **Conclusie provinciaal beleid**

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Toekomstvisie 2013-2023**

De Toekomstvisie is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Het is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de lange termijnkoers van de gemeente.

De Toekomstvisie kent drie doelstellingen:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

Burgerparticipatie en inhoudelijke kaderstelling stonden centraal in het proces van de toekomstvisie. De gemeenteraad kiest voor het scenario Stevig en versterkt de kwaliteiten van de gemeente Hardenberg volgens een gelaagd model, zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid en samenwerking & bundeling. De kwaliteiten zijn de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte.

De gemeente Hardenberg (en de regio Noordoost Overijssel) heeft een redelijk unieke positie. De bestaande bedrijven zijn voor het grootste deel ontstaan uit decennia lang aanwezige lokale bedrijvigheid, gesticht en doorontwikkeld door lokale ondernemers. De gemeente koestert de bestaande bedrijvigheid en starters en stimuleert de zorgsector en recreatie en toerisme als visitekaartje van de gemeente.

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf. Zoals aangegeven is dit zorgbedrijf nauw verbonden aan het buitengebied. De rust en natuur van het buitengebied wordt ingezet bij de zorgtaak. Deze ontwikkeling is daarmee passend binnen de uitgangspunten van Toekomstvisie 2013-2023.

### **Visienota buitengebied**

Deze nota geeft de ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. De volgende hoofddoelen van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied zijn uitgangspunt:

1. Op een duurzame en efficiënte manier ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies
2. Vergroten leefbaarheid platteland
3. Vergroten ruimtelijke kwaliteit

De voornoemde uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een thematische benadering, een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied, met bijbehorende landschapstypen en landschapskenmerken en een ontwikkelgerichte manier van bestemmen. Een landschapsontwikkelingsplan kan voortborduren op het streven karakteristieken van de verschillende landschappen te bewaren en te versterken.

Het plangebied wordt gerekend het veenontginningenlandschap. Dit landschap wordt in de visienota gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met half transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. Een grote openheid met een regelmaat in de verkaveling. De zo kenmerkende wijkenstructuur van dit landschapstype is nog wel aanwezig maar niet overal meer herkenbaar.

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit is voor nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt. In de Visienota Buitengebied is de ruimtelijke kwaliteit per gebied gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. Deze gebiedsbenadering in deze visie is per gebied nader uitwerkt in Landschaps Identiteitskaarten (LIK).

In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 3 Slagharen-De Krim- Oud Lutten. In deze LIK zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd. Op sommige plekken is het landschap door de aanwezigheid van bos meer besloten, en behoort daarmee tot het besloten veenontginningenlandschap.

Voor het plangebied is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In dat kwaliteitsplan zijn het voornoemde landschapstype en landschapskenmerken benoemd en behandeld. In het kwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de herinrichting van het plangebied. Voor de herinrichting is er sprake van een goed doordacht en stevig landschapsplan. In dit plan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige Landschap en de bijbehorende gebiedskenmerken. Tevens in overleg met de gemeente Hardenberg wordt gekeken of er een zitgelegenheid kan worden gemaakt op de grond van de gemeente Hardenberg voor fietsers en wandelaars. Het onderhoud en het beheer zal ook door de zorgboerderij worden uitgevoerd. Verkennende gesprekken hebben al reeds plaatsgevonden. Het complete ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage bij de regels.

### **Welstandsnota**

De gemeenteraad van Hardenberg heeft twee welstandsnota's vastgesteld, één voor de stads- en dorpskernen en één voor het buitengebied. Het gemeentebestuur wil met het welstandsbeleid zorgen, dat ontwerpen en bouwplannen van goede kwaliteit zijn en passen in het huidige beeld. Daarom toetst de gemeente nieuwe bouwplannen aan dit welstandsbeleid.

Voor het buitengebied geldt de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3 december 2013. Er is sprake van een gebiedsgericht beleid, waarbij er drie gebieden zijn te onderscheiden. Per gebied is het beleid samengevat op basis van de waardering en ambitiebepaling.

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als “veenontginningen niveau 1”.

Het de voorgenomen ontwikkeling zullen de voornoemde gebiedskenmerken en ambities niet worden aangetast. Het plan omvat een bestemmingswijziging binnen bestaande bebouwing dan wel erf.

## Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

### 4.1 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waar geluidsgevoelige bestemming kunnen ondervinden. Bij de vaststelling van ruimtelijke plannen dient met deze drie geluidsbronnen rekening te worden gehouden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai hinder.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het reguleren van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uurs zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf ten behoeve van het verlenen van zorg. De bestaande bedrijfswoning blijft tevens binnen de bestaande bebouwing behouden.

De bestaande bedrijfsbewoning binnen de bestaande bebouwing is een bestaand recht op grond van de Wgh. Daarmee behoeft er geen nadere afweging in dezen plaats te vinden. Zowel de cliënten kamers als de gemeenschappelijk zorgruimtes, zijn volgens de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig gebouw. Voor 2008 was het gehele pand in gebruik als woning. De zorgfuncties zijn ontstaan in de woning van initiatiefnemers. Vanwege de geleidelijke groei alsmede de bedrijfsopzet zijn de zorgfuncties nauw verweven met de woonverblijven van initiatiefnemer. Daarmee zijn de zorgfuncties als het ware binnen de bestaande woning ontstaan. Vanuit gaande dat de woonruimten binnen de het bestaande bouwvolume een bestaand recht is en de zorgfuncties binnen die bestaande gevoelige functie is ontstaan, kan gesteld worden dat er met dit plan geen akoestische afweging vereist is.

Zoals aangegeven is sprake van een bestaande situatie vanaf 2008, welke geleidelijk gegroeid is tot de huidige omvang. Daarvoor was het perceel en bebouwing reeds jaren in gebruik als woning. De zorgfunctie is nauw verweven aan de rust en natuur van het omliggende gebied. De Nieuwlandseweg is een weg in het landelijk gebied als verbinding tussen De Krim en Elim. Het is een doorgaande weg. Door de positionering van de bestaande boerderij aan de wegzijde is sprake van een geluidsluw achtererf aansluitend op het open landelijke gebied. De woon en zorgactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats op het achtererf.

Naast het voornoemde dient voldaan te worden aan het bouwbesluit 2012. Betreffende geluid betekent dat op grond van artikel 3.2 een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB. Door het Noordelijk akoestisch adviesburo is onderzoek gedaan betreffende karakteristieke geluidwering. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapportage van 12 november 2018 met kenmerk 5950/NAA/hw/ft/1. Het complete rapport is bijgevoegd als bijlage 2. In het rapport is de volgende conclusie aangegeven:

*“Uit de berekeningen van de geluidbelasting is gebleken dat het te verbouwen pand aan de Nieuwlandseweg 9 in De Krim een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer ondervindt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.*

*Om aan de eisen voor de minimale karakteristieke geluidwering van de gevels te kunnen voldoen, dienen minimaal een aantal ‘standaard’ constructies te worden toegepast. Daarnaast moeten er goede, naad- en kierdichtingen toegepast worden.*

*De genoemde akoestische voorzieningen betreffende de keuze van materiaal en/of de samenstelling van de voorzieningen zijn principevoorstellen. Uiteraard mogen alternatieven*

*worden toegepast, mits deze akoestisch gelijkwaardig zijn aan de voorgestelde voorzieningen; één en ander in overleg.*

*Tot slot wordt nog opgemerkt dat het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen speciale zorg vergt bij de uitvoering. Vooral de details zijn belangrijk. Afdichtingsprofielen bijvoorbeeld, functioneren alleen naar behoren bij een goede maatvoering en een gladde oppervlakte-afwerking. Ook de afwerking van naden en kieren verdient grote zorg.”*

Initiatiefnemer zal de voorgestelde maatregelen (laten) treffen. Daarmee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Uit bovengenoemde is gebleken dat er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

## **4.2 Archeologie**

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 het beleidsplan Archeologie “met het verleden stevig verankerd op de toekomst af” vastgesteld. Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Hardenberg met haar bodemarchief omgaat. In het beleidsplan zijn alle maatschappelijke en archeologische aspecten opgenomen en tegen elkaar afgewogen. De gemeente Hardenberg heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld. In het beleidsplan zijn de archeologische waarden en verwachtingen van gronden vast gelegd. Tevens zijn ondergrenzen vast gesteld, die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten.

Op basis van deze beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen in een gebied aangeduid met de waarde ‘geen onderzoek (lage verwachting)’.

#### **Conclusie**

Uit bovengenoemde is gebleken dat er ten aanzien van het aspect archeologie geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

## **4.3 Cultuurhistorie**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

#### **Gebouwde monumenten**

In de (nabije) omgeving van het plangebied zijn geen rijksmonument of gemeentelijk monumenten gesitueerd. Vanwege relatief grote afstand van het plangebied tot enig gebouwd monument en de beperkte omvang van dit ruimtelijke voornemen in het ruime landelijk gebied, zal dit plan geen invloed kunnen hebben op gebouwde monumenten.

#### **Conclusie**

Uit bovengenoemde is gebleken dat er ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

## 4.4 Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt dat met dit plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Daarmee kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd. Dit houdt in dat de planvorming doorgang kan vinden, mits en onderstaande tekst wordt opgenomen in het plan.

### **Paragraaf geen waterschapsbelang**

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Nieuwlandseweg 9 De Krim.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

### **Conclusie**

Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## 4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

### **Soort bescherming**

De wet natuurbescherming regelt de bescherming van plantsoorten en diersoorten en daarbij het verbod tot de verwijdering van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In algemene zin geldt dat voor activiteiten die mogelijk worden gemaakt door middel van een uitwerking van een bestemmingsplan en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden aangevraagd. In dat kader zal voor deze ruimtelijke ontwikkeling moeten worden beoordeeld deze een bedreiging zou kunnen vormen voor beschermde soorten.

Het plangebied is reeds sinds 2008 in gebruik van wonen en zorg en is daarmee aan te merken als een verstoord gebied.

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf. Met dit plan zijn geen wijzigingen in of op het erf voorzien.

Gezien voorstaande is het aannemelijk dat het plangebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft dan wel dat deze door de beperkte ruimtelijke ingreep in bestaande bebouwd gebied kunnen worden aangetast.

Bij de voorbereiding en bouw zal de algemene zorgplicht zoals vermeld in de Flora- en Faunawet in acht genomen moeten worden.

### **Gebiedsbescherming**

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Op basis van de Natuurbeschermingswet is de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van Natura2000-gebieden " Vecht- en Beneden-Reggegebied". Gezien de ligging van het plangebied binnen de bestaande bebouwing van Lutten worden geen effecten verwacht van sloop- en bouwwerkzaamheden op het dit Natura2000-gebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling, de ligging binnen bestaand bebouwd gebied zal op deze afstand tot het Natura2000-gebied Verstoring als gevolg van werkzaamheden lijkt dan ook uitgesloten.

De begrenzing van de EHS is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Omdat er op de planlocatie al bebouwing aanwezig is, worden hier geen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door licht en geluid zijn gezien de afstanden tot de EHS, ook uit te sluiten.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

### **Plaatsgebonden Risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10<sup>-6</sup> per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10<sup>-6</sup> risicocontour en de inrichting of transportroute bevindt.

De risicokaart van het Interprovinciaal Overleg is nagezien voor risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.

### *Inrichtingen*

De risicokaart geeft ook de ligging van risicovolle inrichtingen aan en daarbij de in acht te nemen afstanden. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Over de wegen in de nabijheid van het plangebied vindt een dusdanig laag transport van gevaarlijke stoffen plaats, dat geen belemmeringen voor de omgeving aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of spoor vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

### *Buisleiding*

Volgens de risicokaart is in de nabijheid van het plangebied een buisleiding gelegen. Voor het plangebied geldt dat de dichtstbijzijnde leiding op circa 36 meter ten zuiden is gelegen. Het betreft een gasleiding van de Gasunie. Voor deze leiding is geen plaatselijk risico aangeduid. Daarbij is het plangebied gelegen buiten de beheerszone van de leiding.

Met dit plan wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10 per jaar.

### **Groepsrisico**

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor te toevoeging van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Daarbij dient te worden in gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid. Tevens dient te worden ingegaan op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Dit laatste kan achterwege blijven als het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Als het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde dient altijd te worden in gegaan op alle genoemde aspecten van het externe risico.

Een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied door toevoeging van een nieuw kwetsbaar object is niet toegestaan indien invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Daarbij is aangegeven dat het groepsrisico wordt verantwoord als binnen het invloedsgebied het groepsrisico wijzigt en de totale situatie voor het bestuur aanvaardbaar is. De bedoelde gasleiding heeft een diameter 30 inch en een werkdruk van 8000 kPa. De inventarisatiezone van deze leiding is daarmee 400 meter. Het plangebied is gelegen binnen deze zone. Daarmee is met dit plan een afweging van het groepsrisico vereist.

Volgens artikel 12 van voornoemd Besluit dient voor de verantwoording in ieder geval in te worden in gegaan op de aanwezigheid en de te verwachten dichtheid van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Deze verantwoording dient plaats te vinden op basis van het toegestane gebruik in vergelijking tot het voorgenomen gebruik.

### *Toegestane gebruik*

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf.



De zorgfunctie is als ondergeschikte functie met toestemming aangevangen binnen de woonbestemming. In 2014 is geconstateerd dat er geen sprake meer was van kleinschaligheid, daarbij is aangegeven dat tot en met 4 zorgbewoners sprake is van kleinschaligheid onder de woonbestemming. Voor een reguliere woning wordt gerekend met 3 personen overdag en 5 in de nacht.

Daarmee was onder de bestaande woonbestemming met kleinschalige zorgfunctie rekenkundig sprake van 7 personen overdag en 9 personen in de nacht.

#### Voorgenomen gebruik

Dit plan voorziet in een dagopvang van 12 personen en nachtopvang van maximaal 7 personen. Daarbij is geen sprake van stapeling. Of te wel de zorgbewoners welke deelnemen aan de dagopvang zijn in het aangegeven aantal van 12 personen opgenomen.

Daarmee omvat dit voornemen van een zorgfunctie met bedrijfswoning rekenkundig sprake van 15 personen overdag en 12 personen in de nacht.

Daarmee omvat het voornemen een rekenkundige toename van het aantal personen binnen het invloedgebied van (15-7) 8 personen overdag en (12-9) 3 personen in de nacht.

De vervolgvraag is of met deze toename niet met meer dan 10% de oriënterende waarde overschrijdt.

De ontwikkeling is in het buitengebied gelegen. De omgeving oostelijk van het plangebied gelegen omvat weinig bebouwing. Zuidelijk en westelijk van het plangebied zijn verspreid liggende woon en woon/werkpercelen gelegen. Gezien de aard en ligging van de voorgenomen ontwikkeling zal er naar verwachting geen sprake zijn van een overschrijving van 10% van de oriënterende waarde.

Binnen het plangebied zijn geen effectieve maatregelen te treffen die extra bijdragen leveren aan het voorkomen van de risico scenario's of het beperken van de effecten. De kans dat een risico scenario zich voordoet is zeer klein.

#### **Zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid**

De bestaande dan wel voorgenomen zorgvoorziening omdat de huisvesting van het beheerdersgezin alsmede zorgbehoevenden. De zorgvoorziening is gelegen aan een doorgaande weg en is daarmee goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Op basis van de geldende regels voor zorginstellingen is voorzien in de minimaal vereiste ontruimingsplannen, logboeken en andere maatregelen.

#### **Conclusie**

Uit bovengenoemde is gebleken dat er ten aanzien het aspect externe veiligheid geen nieuwe belemmeringen zijn betreffende dit plan.

### **4.7 Bodem**

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is voorzien in een woonbestemming.

Dit plan voorziet in een herziening van de woonfunctie naar een zorg functie waarbij de bewoning van initiatiefnemers blijft behouden. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf. De bodem kwaliteit voor een woonfunctie is gelijk aan de vereiste bodem kwaliteit van een zorg functie. Om voornoemde kwaliteit te kunnen onderbouwen is door Ecoreest historisch vooronderzoek (NEN 5725) worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek

zijn weergegeven in de rapportage van 24 juli 2018 met projectnummer 180385. Het complete rapport is bijgevoegd als bijlage 2. In het rapport is de volgende conclusie aangegeven:

*“De bijmenging aan bodemvreemde materialen in boring 1 is reeds door de gemeente Hardenberg beoordeeld: Voor het bestemmingsplan kan de constatering worden overgenomen dat er bodemvreemde materialen in de bodem aanwezig zijn indien er een berging wordt gebouwd waar niet langer dan 2 uur per dag wordt verbleven. Als tijdens de bouw gegraven wordt waarbij nog meer bodemvreemde materialen worden waargenomen moet nader onderzoek uitgevoerd worden.*

*Op basis van het vooronderzoek conform de NEN5725 en de aanvullende informatie van de gemeente Hardenberg concluderen wij dat een vervolgonderzoek op basis van de NEN 5740:2009 + A1 2016 in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging niet noodzakelijk is.*

*Tot slot wordt opgemerkt dat het asbesthoudende dak grotendeels is voorzien van dakgoten. Daar waar deze ontbreken is het onderliggende maaiveld voorzien van verharding. Het asbesthoudende dak watert derhalve niet af op onverhard maaiveld. De druppelzone van het dak wordt dan ook niet als asbestverdachte locatie aangemerkt.”*

#### **Conclusie**

Uit bovengenoemde is gebleken dat er ten aanzien van de bodemgesteldheid geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet in de regulering van een bestaand bedrijf. Sinds 2008 wordt ter plaatse bedrijfsmatig 24 uren zorg c.q. begeleidt wonen (AWBZ) en dagopvang, verleend aan volwassenen. Dit plan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bebouwing en omliggende erf.

Er is in dezen geen sprake van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

Volgens de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)" opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport was de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het plangebied in het jaar 2015 minder dan 18 µg/m<sup>3</sup>. En is de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het plangebied in de jaren 2020, 2025 en 2030 (gebaseerd op meetgegevens uit 2017) tevens minder dan 18 µg/m<sup>3</sup>.

Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10) geldt voor de bescherming van de gezondheid van de mens grenswaarden van 40 microgram per m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie.

Met dit plan is het gezien voornoemde niet waarschijnlijk dat deze zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

**Conclusie:**

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

#### **4.9 Bedrijven en milieuzonering**

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

Dit plan voorziet in een wijziging van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming. De bestaande woning van initiatiefnemers blijft behouden. Deze wijziging blijft binnen het huidige perceel welke reeds in het gelede bestemmingsplan Buitengebied voorzien is van een woonbestemming. Er is sinds 2008 sprake van zorgfunctie binnen de woonbestemming.

Ten aanzien van deze woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd. Daarnaast mogen bestaande bedrijven door deze woningen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de nabijheid van het plangebied (straal 200 meter) zijn enkele bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn een kwekerij in planten en een kwekerij in vissen (koikarpers) gelegen.

#### **Bedrijven en Milieuzonering**

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Voor een inrichting voor het houden en fokken van overige dieren (rest) is sprake van categorie 2 met een hinderafstand van 30 meter. De hinderafstand is gebaseerd op de factor geur en geluid. Voor het kweken van planten (akkerbouw en fruitteelt) is eveneens sprake van categorie 2 met een hinderafstand van 30 meter. De hinderafstand is gebaseerd op de factor geluid.

De afstand van het plangebied de bestemmingsvlakken van de voornoemde bedrijven is ca 114 resp. 183 meter. Aan de voornoemde richtafstanden worden ruimschoots voldaan.

### **Activiteitenbesluit**

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

Het de voornoemde bedrijven zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat ruim aan de gestelde afstandsnormen worden voldaan. Aanvullend moet worden opgemerkt dat dit agrarische bedrijf reeds en in grotere mate, belemmerd wordt door de woningen op de direct aangrenzende percelen.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Per bestemming wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem.

### 5.1 Juridische vormgeving

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

### 5.2 Opzet regels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels zijn de basis gebruikt voor dit plan. Daarbij zijn de bepalingen welke niet van toepassing zijn in dezen niet opgenomen in dit plan. Tevens zijn ten behoeve van dit plan de bestaande bepalingen op maat aangepast. Hieronder de bedoelde maatwerk aanpassingen.

#### 5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### **Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap (artikel 3)**

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke functies met daarbij behorende gebouwen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels. De regels zijn gebaseerd op de regels uit de beheersverordening Buitengebied, waarbij enkele maatwerk aanpassingen zijn getroffen. Tevens zijn de niet van toepassing zijnde regels weggelaten.

De maatschappelijke functie is met dit plan specifiek bedoeld voor een “woonzorgvoorziening”. Dat is een voorziening functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak met extra zorg en/of begeleiding, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (24-uurs), met de daarbij behorende voorzieningen waar onder in elk geval dagbesteding voor zowel bewoners als andere hulpbehoevenden wordt verstaan.

In de specifieke gebruiksregels is tevens de voorwaardelijke verplichting voor uitvoeren en in stand houden van het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Aanvullend daarop is in de bestemmingsomschrijving een verwijzing gemaakt naar voornoemde specifieke gebruiksregels. Met een afwijkingsbepaling kan het college toestemming verlenen om af te wijken van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn geheel in eigendom van initiatiefnemer. De kosten verbonden aan de uitwerking van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De eventuele bij de uitvoering behorende opstalontwikkeling komt geheel voor rekening van initiatiefnemer.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan diverse instanties.

#### 6.2.2 Inspraak reacties

Gezien de relatief beperkte omvang van het plan is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid.

Daarentegen heeft initiatiefnemer de eigenaren en/of bewoners van de aangrenzende woningen geïnformeerd over het voornemen. Daarbij zijn louter positieve reacties ontvangen.

#### 6.2.3 zienswijze reacties

Conform de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 7 februari voor een periode van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van een zienswijze reactie. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.