

Ruimtelijke onderbouwing Bed & Breakfast in bijgebouw

LOCATIE:
Otterswijk 8
7701 PC Dedemsvaart



VantErve
ADVIES

Advies met een visie!

10 januari 2018

gewijzigd 16 januari 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Planologisch kader.....	4
1.4	Doel.....	5
1.5	Verantwoording.....	5
1.6	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	Ligging	6
2.2	Het perceel in zijn omgeving	6
2.3	Het gewenste plan	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
	3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	8
	3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	8
3.2	Provinciaal beleid	9
	3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
	3.3.1 <i>Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg</i>	20
	3.3.2 <i>Landschap Identiteit Kaart</i>	22
	3.3.3 <i>Ontwikkelingsvisie</i>	23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	25
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	25
	4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	25
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	25
	4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.3	Bodem.....	27
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
	4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.4	Ecologie	28
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	28
	4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.5	Geluid.....	29
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
	4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30

4.6	Luchtkwaliteit	31
	4.6.1 Aanleiding en doel	31
	4.6.2 Doorwerking naar het plan.....	31
4.7	M.E.R.-beoordeling	32
	4.7.1 Aanleiding en doel	32
	4.7.2 Doorwerking naar het plan.....	32
4.8	Milieuhinder.....	32
	4.8.1 Aanleiding en doel	32
	4.8.2 Doorwerking naar het plan.....	33
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Water	34
	4.10.1 Aanleiding en doel.....	34
	4.10.2 Doorwerking naar het plan	34
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6	HOOFDSTUK 6 BIJLAGEN	36
6.1	Watertoets.....	36
6.2	Plattegrond gewenste situatie	37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

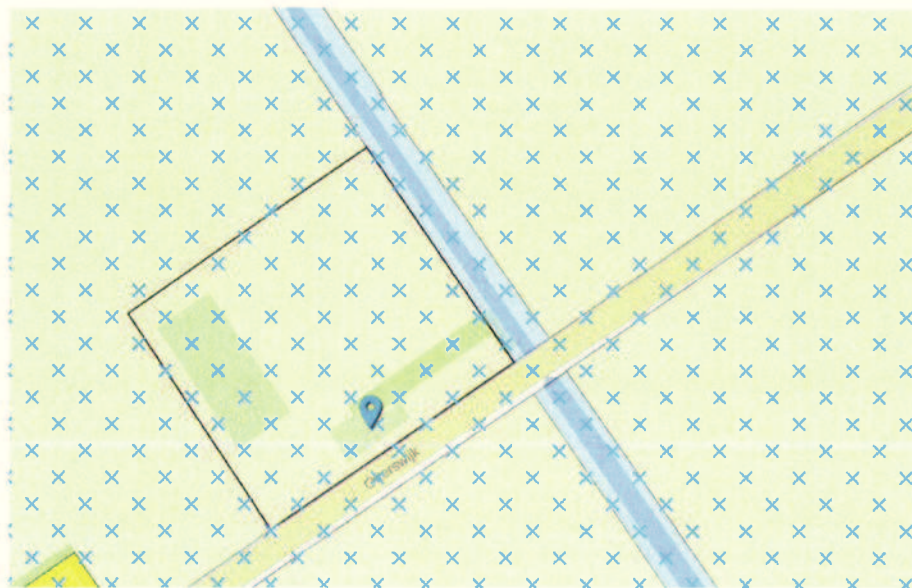
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Otterswijk 8 te Dedemsvaart wordt, naast een paardenhouderij, een bed & breakfast gerund. Deze is gevestigd in de binnenrijhal. Er kunnen maximaal 4 personen gelijktijdig slapen. Het bestemmingsplan staat een bed & breakfast bij recht toe, maar alleen in het woning. Daarom wordt voor deze situatie een omgevingsvergunning aangevraagd.

1.3 Planologisch kader

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' van de gemeente Hardenberg, zoals deze is vastgesteld op 2 december 2014. Hierna volgt een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



In het geldende bestemmingsplan, heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' er geldt geen dubbelbestemming. Er moet van het bestemmingsplan worden afgeweken om de gewenste situatie mogelijk te maken. De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het plan door gebruik te maken van een procedure artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o (Wabo).

Een dergelijke procedure kan alleen worden gevoerd als wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

1.4 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Het aanpassen van het bouwblok moet passen binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

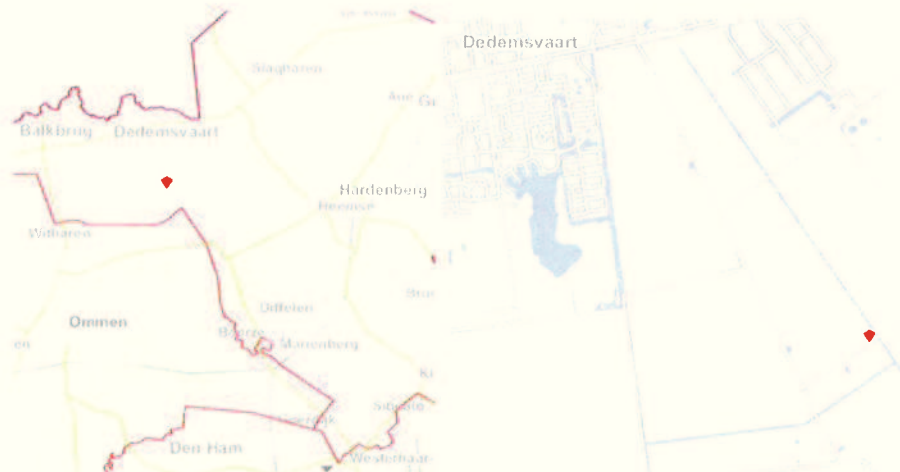
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging

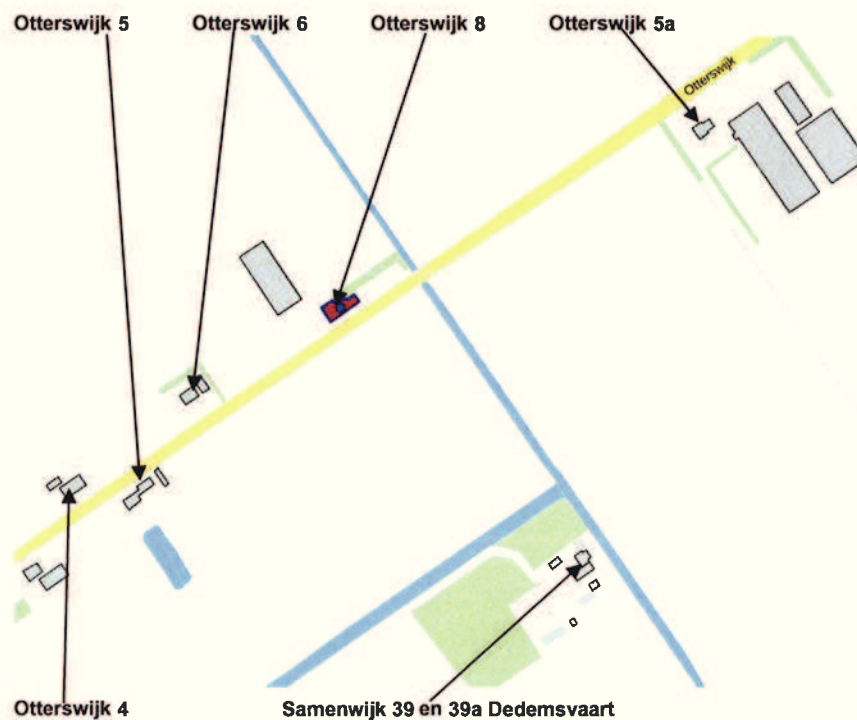
Het perceel Otterswijk 8 te Dedemsvaart bevindt zich in het buitengebied van Dedemsvaart en ligt ook binnen de Overijsselse gemeente Hardenberg.



Provincie Overijssel, gemeente Hardenberg, Dedemsvaart en de ligging van het plangebied.

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Hieronder een weergave van het perceel en omliggende objecten.

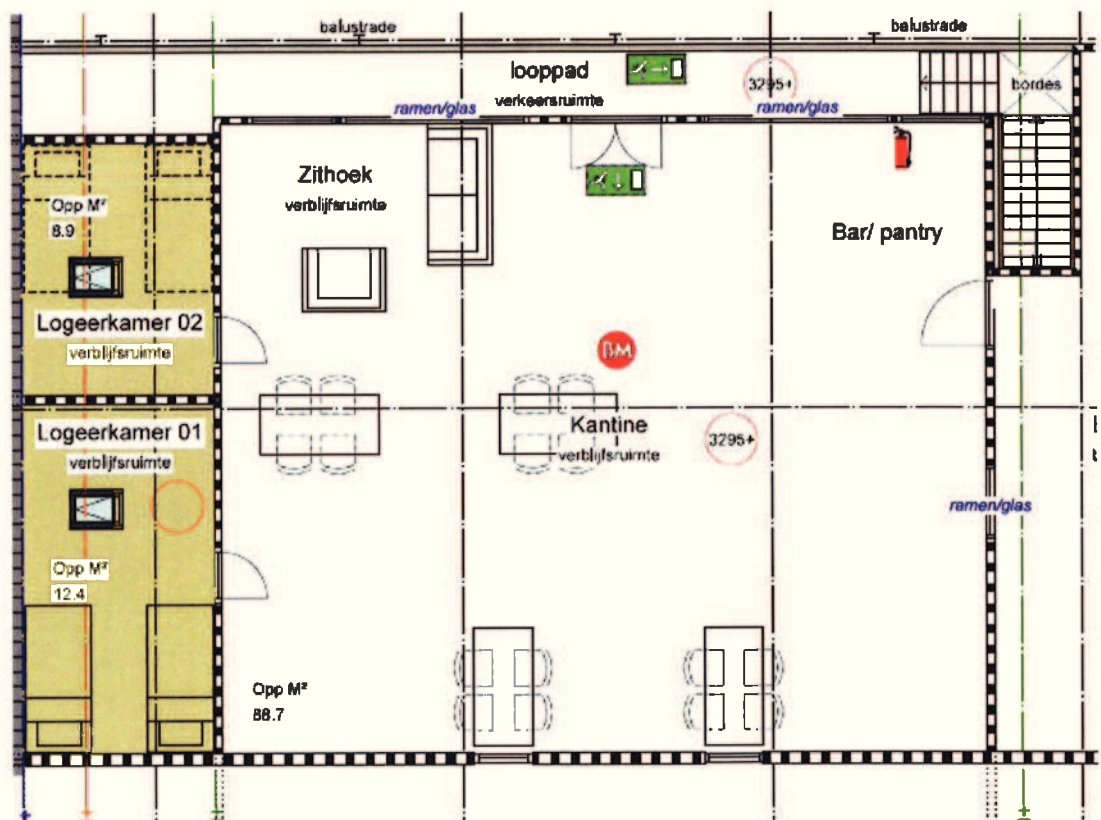


Aan de westzijde van de locatie bevinden zich in hoofdzaak woonbestemmingen, aan de oostzijde bevinden zich hoofdzakelijk (andere) agrarische bedrijven. In bovenstaand overzicht heeft de Otterswijk 5a een agrarische bestemming, alle andere (hier aangeduide objecten) hebben de bestemming 'wonen'.

2.3 Het gewenste plan

De wens is om in de binnenrijhal, op de eerste etage, een bed & breakfast uit te oefenen, bestaande uit:

- 2 logeerkamers, één van 8,9 en één van 12,4 m²;
- een gezamenlijke lounge ruimte van 88,7 m².



Zie bijlage 6.2 voor de gehele tekening van het gebouw.

Er kunnen maximaal 4 personen gelijktijdig slapen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen. 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;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden.

De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

Onderstaand wordt nader ingegaan op de herziene Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend plan.

Deze bed & breakfast bevindt zich in een groene omgeving en niet in een stedelijke omgeving. Jurisprudentie biedt enkele aanknopingspunten als het gaat om stedelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling van veertien woningen is wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). Maar een ontwikkeling van 6 woningen weer niet. Ook bij een project dat voorziet in herbouw van één woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Oprichting van een bed & breakfast met een ruimtebeslag van ten hoogste 110 m² voldoet ruimschoots hieraan. Er hoeft dus niet aan de ladder van duurzame verstedelijking getoetst hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden.

Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte..

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

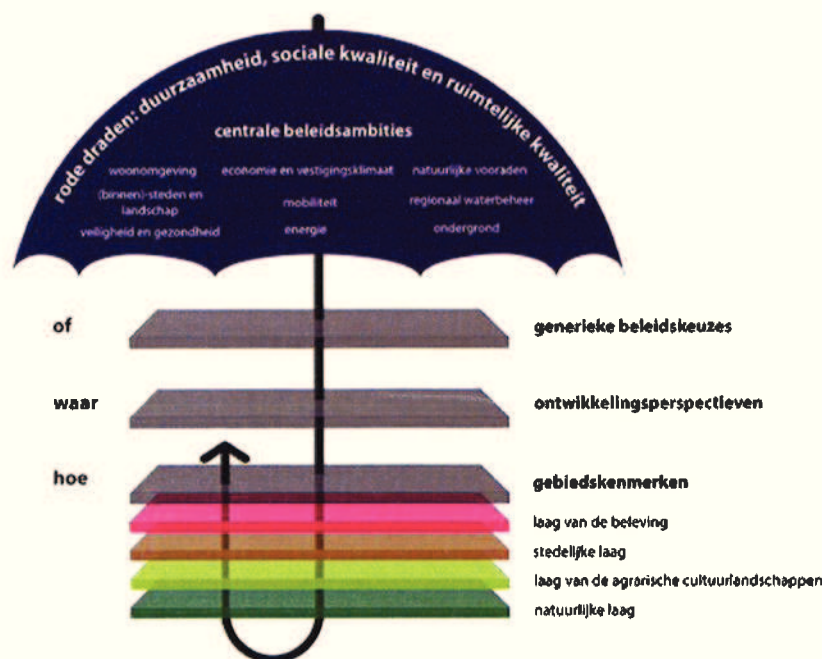
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

3.2.1.1

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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, Natuurnetwerk Nederland (NNN). De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap".



Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Gebiedskennmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskennmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskennmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskennmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskennmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de Otterswijk 8 te Dedemsvaart. Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat het perceel geen belangrijke aanduiding heeft. Zie de kaart hierna.



Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

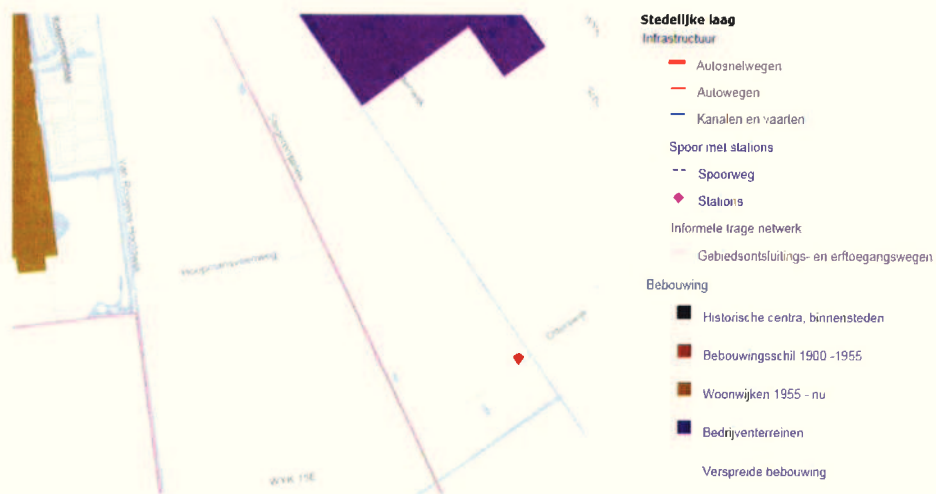
In voorliggend geval is sprake van het oprichten van een bed & breakfast in een bestaand gebouw, dit past prima in de lust- en leisure laag. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van het gewenste plan zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motoren van Overijssel.



Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, dit komt omdat de locatie in het buitengebied ligt.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een veengebied met aanduiding veenkoloniaal landschap.

**Laag van het agrarisch cultuurlandschap**

Zandgebieden

Jong heide- en broekontginningslandschap

Essenlandschap

Oude hoevenlandschap

Malen en flierenlandschap

Veengebieden

Veenkoloniaal landschap

Laagveenontginningen

Kraggenlandschap

Hoogveenontginningen

Hoogveenrestanten

Veenkoloniale landschappen zijn grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drente. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

Ambitie

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

Sturing

Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen, zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'hoogveengebieden'.

In deze gebieden ontwikkelde op plekken, waar het regenwater werd vastgehouden, zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

Bij ontwikkelingen in de nabijheid van hoogveenrestanten moet geprobeerd worden om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename te realiseren van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Het initiatief ligt niet dichtbij een hoogveenrestant. De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan is hiervoor te klein.

3.2.1.2

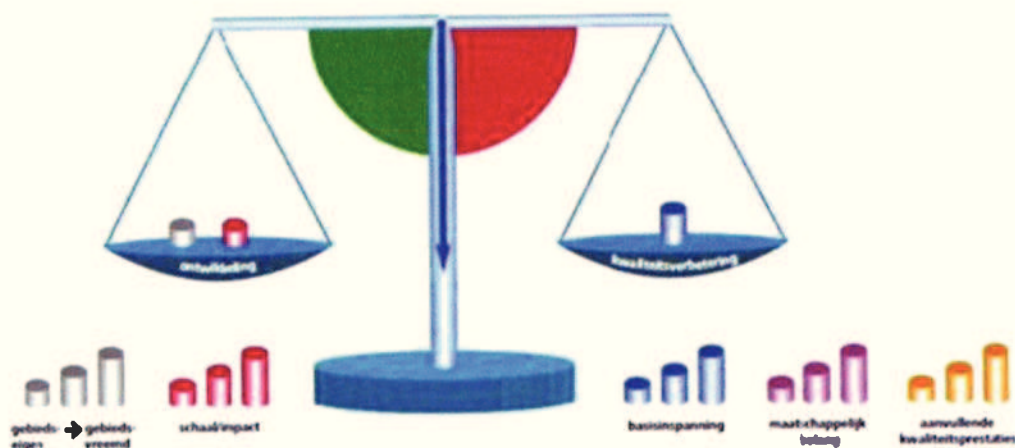
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).

De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



KGO, verbeelding van de balans

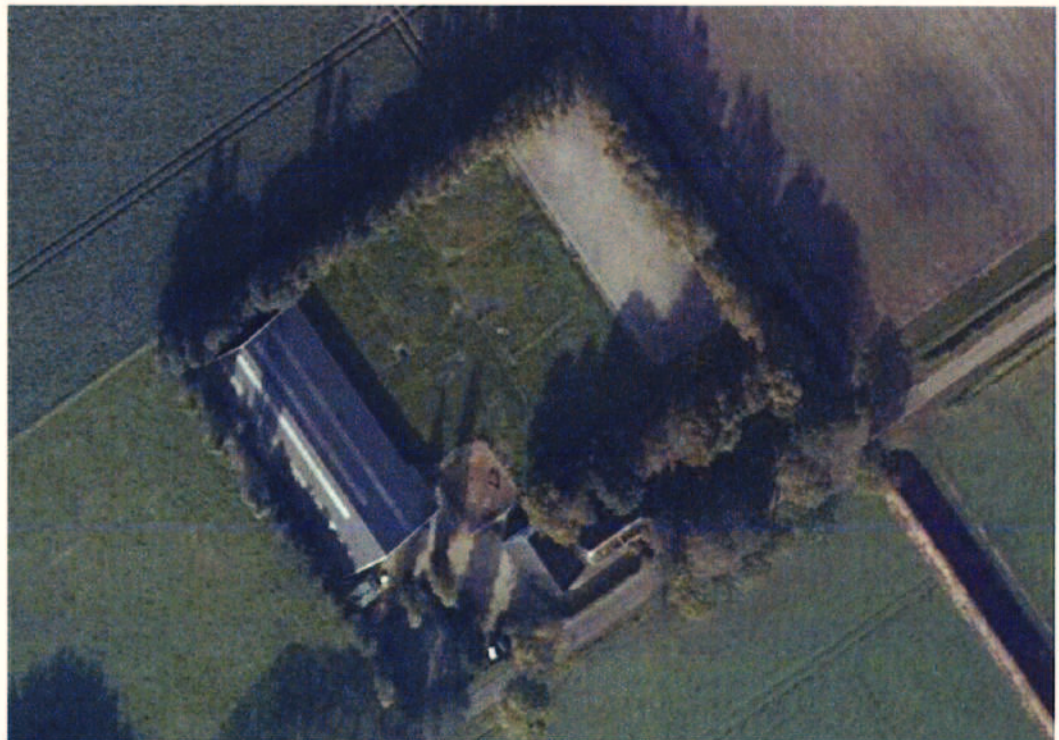
Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting.

Voor het erf is gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing. De gebouwen staan compact gesitueerd op het erf. De woning, al opgericht in 1930, staat relatief dicht aan de weg. De binnenrijhal met paardenstallen is opgericht in 2008. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande buitenrijbak, die achter de woning ligt. De nokrichting van de binnenrijhal is in overeenstemming met de omliggende agrarische objecten. Zie de weergave hierna.



Ligging locatie met situering gebouwen

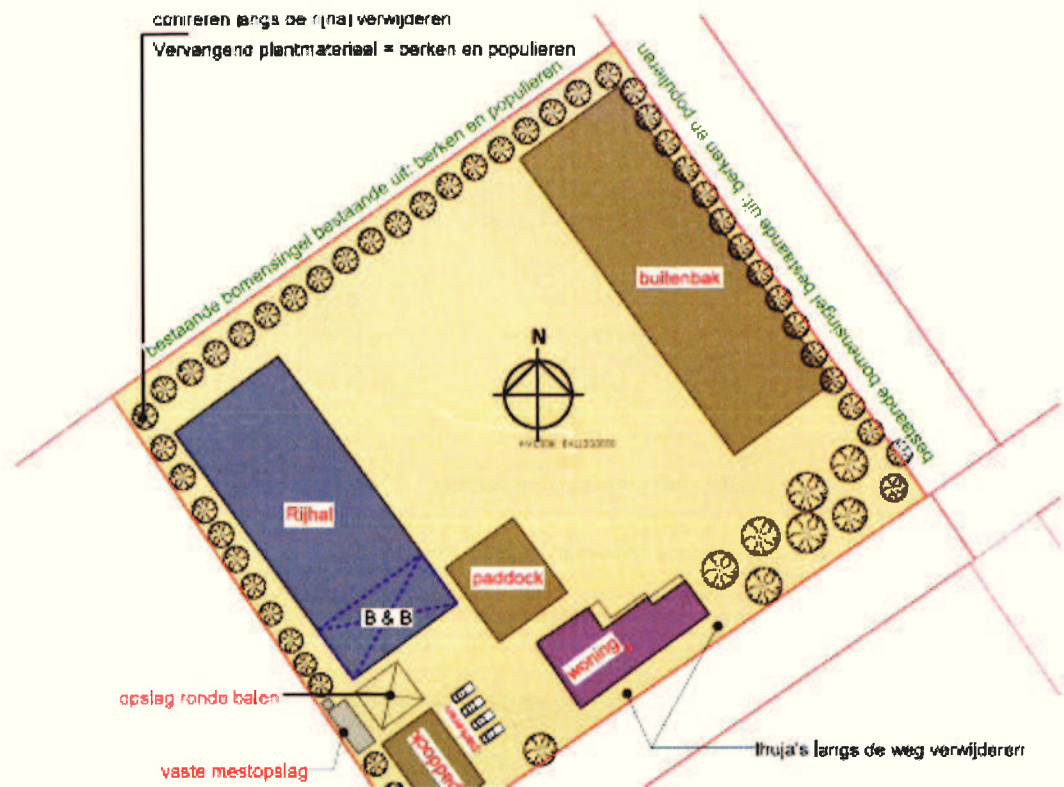
Het erf is goed landschappelijk ingepast. De aanwezige bomen zijn inheems: berken en populieren.



Weergave van de huidige landschappelijke inpassing

Zoals op bovenstaande luchtfoto te zien is, is de singel rondom, nagenoeg gesloten.

Hierna en in bijlage 6.2 volgt een overzicht van de landschappelijke inpassing van het erf.



Weergave landschappelijke inpassing

Voor de toekomstige situatie zal gezorgd worden, dat eventuele open plekken in de erfbeplanting worden hersteld. De openingen worden opgevuld met berken en populieren. De (enkele) uitheemse soorten zullen worden gerooid en ook opnieuw worden aangevuld met inheemse soort. Hiermee is een invulling aan de basisinspanning gegeven.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het oprichten van bed & breakfast in een bestaand gebouw. Het gebouw is een binnenrijhal met paardenstallen. Dit gebouw past uitstekend in het gebied. Op de eerste etage wordt de bed en breakfast gedaan, dit doet geen afbreuk aan het uiterlijk van het bestaande gebouw. Hierdoor is het passend in het gebied.

b) Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Otterswijk is relatief klein. De nieuwe functie omvat 110 m² en de activiteit voegt wat toe voor de omgeving. Er zijn meer mogelijkheden voor recreatie in het gebied. Hierdoor past het gebouw en de functie in deze omgeving.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan dient in eerste instantie een eigen belang. Daarnaast vervult de functie een behoefte om te kunnen overnachten in het buitengebied van Dedemsvaart. "B&B de Ottershof" is een combinatie van paardrijden, paardenstalling en overnachten in de gemeente Hardenberg. Mensen kunnen er dus ook met hun paard komen overnachten om te genieten van de omgeving.

Extra investering

Naast de hiervoor geschetste basisinspanning wordt er ook een extra investering ten behoeve van KGO gedaan. "B&B de Ottershof" is een uniek concept in de gemeente Hardenberg. De Ottershof zorgt voor goede PR voor de gemeente Hardenberg, onder andere door deelname aan het televisieprogramma van omroep Max "Bed & Breakfast". De kijkcijfers van deze serie liggen tussen de 1,5 en 2 miljoen, wat zeer hoog is. Bij B&B de Ottershof kunnen gasten genieten van de rust en het buitenleven in de gemeente Hardenberg. Gasten komen om paard te rijden en om te overnachten en tevens maken ze gebruik van de horeca en winkels in de gemeente Hardenberg. Ook is het een prima overnachtingsplek voor zakelijke overnachtingen. De B&B is dus een enorme goede aanvulling op de voorzieningen in de gemeente.

Voor de gasten worden, indien er behoefte is, paardrijtochten door de bossen van de gemeente Hardenberg. Hierbij wordt aansluiting gemaakt bij de ruiterroutes door het Colenbrandersbos. Dit bosgebied ligt in de buurt van het bedrijf en de gemeente wil het recreatief medegebruik van dit bos graag stimuleren. De Ottershof wordt dus een verbindingpunt met de bestaande ruiterroutes door het Colenbrandersbos.

Daarnaast worden er wandeltochten naar de mooie en bijzondere plekken in de gemeente Hardenberg aangeboden en worden er fietstochten verzorgd in de omgeving van de gemeente Hardenberg.

De uitbreiding is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt, maar juist gestimuleerd.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO.

Door de uitbreiding worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg*

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld.

De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

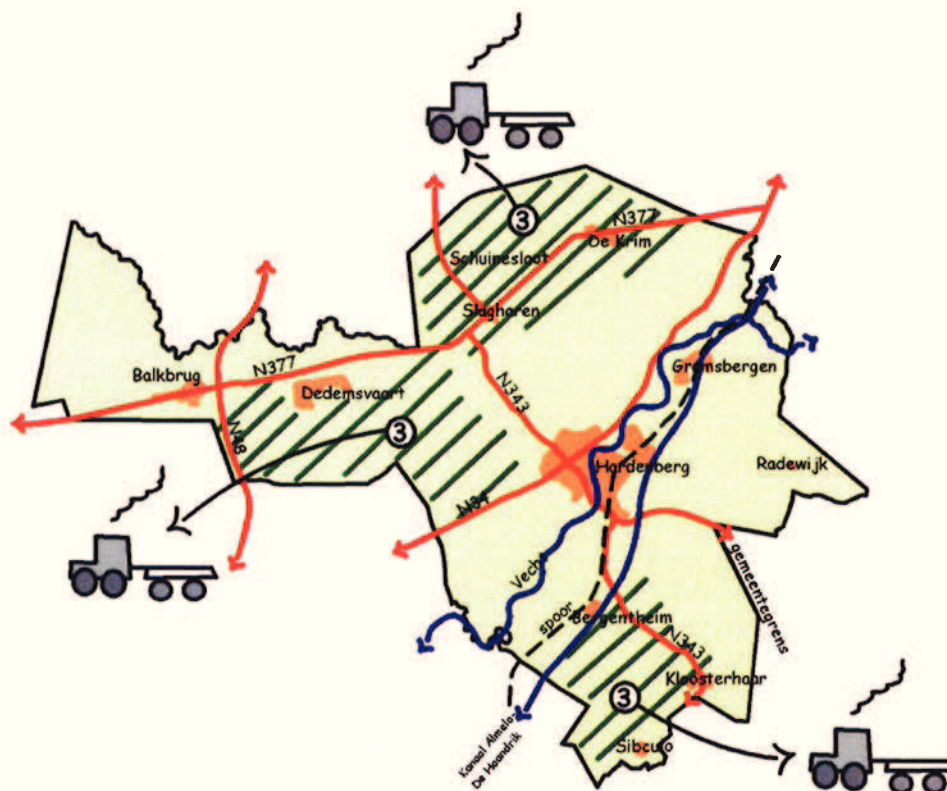
In deze visienota is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Dat houdt verband met het feit dat het buitengebied van Hardenberg geen gebied is met een uniform karakter. De gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per gebied te kijken welke kwaliteiten minimaal moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt. Per gebied zijn er ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, die het best bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

Bij de gebiedsindeling wordt uitgegaan van de huidige landschapskenmerken. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de (voormalige) Nota Ruimte, waarin wordt aangegeven dat de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats verdient bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de (voormalige) Nota Ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend achteraf en meer richtinggevend vooraf, gericht op de realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente scheidt in haar ruimtelijke plannen de kaders/randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid'. Zie de kaart hieronder, van het deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.



Kaart Visienota buitengebied, Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid.

Het landschapstype in dit deelgebied betreft het Veenontginningslandschap. De huidige ontwikkelingen in het gebied richten zich vooral op de landbouw, foerageergebied voor overwinterende vogels. De ontwikkelingsrichting, gericht op de toekomst, gaat uit van versterking van de landbouwfunctie.

Het oprichten van een bed en breakfast doet geen afbreuk aan gewenste ontwikkelingsrichting. Het plan zorgt voor een versterking van de economische vitaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'.

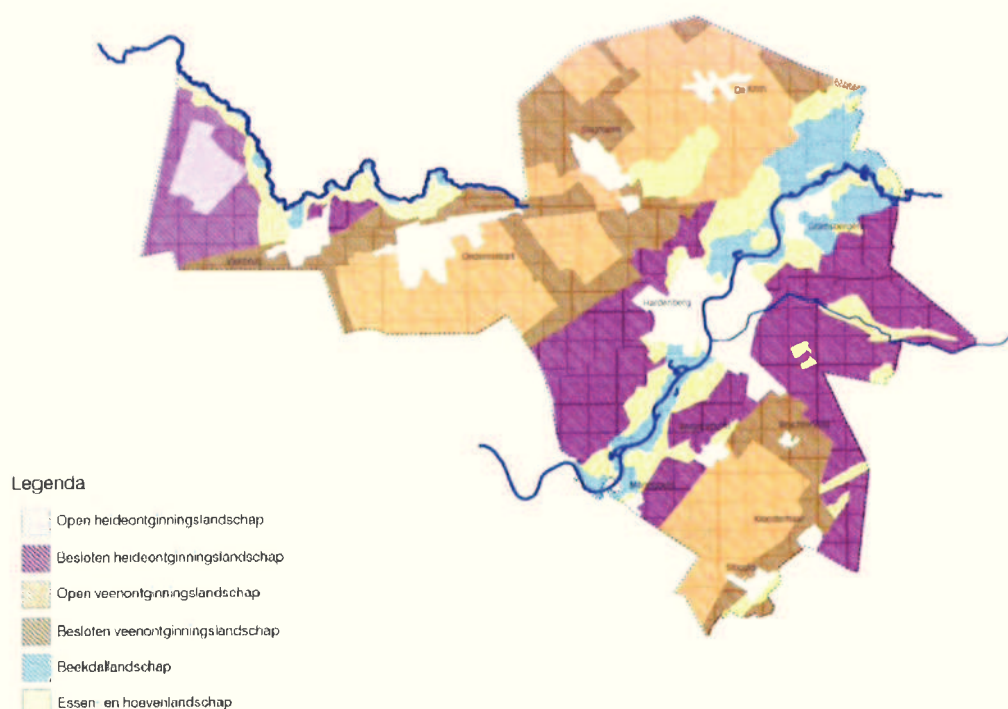
3.3.2

Landschap Identiteit Kaart

Bij het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied zijn er ook de Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) opgesteld.

Dit om de identiteit van de deelgebieden te duiden. Deze kaarten dienen als basis voor de ontwikkelingsvisie (zie hierna). Er zijn in totaal zeven deelgebieden, het plangebied ligt in deelgebied: Dedemsvaart Zuid – Rheezeveen - Heemerveen.

In de afbeelding hieronder is een uitsnede van het deelgebied opgenomen met de daarin voorkomende landschapstypen. Het plangebied behoort tot het landschapstype: Open veenontginningslandschap.



Landschapstypenkaart uit Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK)

Het veenontginningslandschap is door het ontbreken van opgaande beplanting een open gebied.

De schaarse beplanting die aanwezig is, bevindt zich langs wegen en op erven. Er komen zowel eenzijdige als tweezijdigewegbeplantingen voor, met voornamelijk eiken. In de veenontginningsgebieden zijn vooral rechthoekige erven te vinden, met een strakke ordening van bebouwing en groen. In het open veenontginningslandschap zijn overwegend erven te vinden met grote bouwkvelds. De erven liggen altijd aan de weg en de boerderijen zijn met de voorzijde loodrecht op de weg georiënteerd. In een aantal linten liggen zowel de kvelds als de boerderijen in een hoek ten opzichte van de weg. De erven hebben van oorsprong grote gebouwen (woongedeelte aan bedrijfsgedeelte) met weinig bijgebouwen. De erven in het open veenontginningslandschap hebben een vrij open karakter met aan de achterzijde zicht op het landschap. De randen van de erf zijn niet helemaal beplant

De gewenste functie doet geen afbreuk aan bovenstaande. Het erf voldoet aan de gewenste voorwaarden.

3.3.3

Ontwikkelingsvisie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied is er ook een ontwikkelingsvisie opgesteld. In de ontwikkelingsvisie is per deelgebied een visie op de toekomstige ontwikkeling gegeven, rekening houdend met de gebiedskenmerken uit de LIK. In het bestemmingsplan zal de ontwikkelingsruimte voor een functie afhankelijk zijn van de gekozen ontwikkelingsvisie voor het betreffende gebied.

Voor functies die passend zijn binnen de ontwikkelingsvisie komt er, ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, meer ruimte voor groei en uitbreiding.

De Landschap Identiteit Kaart voor het deelgebied 'Dedemsvaart Zuid – Rheerzerveen – Heemserveen' geeft aan dat het plangebied is gelegen in het open veenontginningslandschap.

De ontwikkelingsvisie geeft aan dat in het desbetreffende gebied de hoofdfunctie landbouw betreft. Er wordt ruimte geboden aan schaalvergroting en intensivering van bestaande agrarische bedrijven. Daarnaast is in beperkte mate ruimte voor nieuwvestiging en bedrijfsverplaatsingen. Naast landbouw zijn er ook mogelijkheden voor niet-agrarische functies. Deze kunnen zich verder ontwikkelen voor zover de landbouwfunctie hier niet door wordt belemmerd. Bij eventuele bedrijfsbeëindigingen **van een agrarisch bedrijf bij voorkeur nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in VAB's.** Nieuwe woonfuncties zijn alleen mogelijk na splitsing van te behouden voormalige boerderijen.

De gewenste bed en breakfast zijn een niet-agrarische functie die de landbouwfunctie niet belemmert. In het volgende hoofdstuk zullen de omgevingsfactoren worden behandeld, inclusief de omliggende bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingsvisie zich niet verzet tegen dit plan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 *Aanleiding en doel*

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen beschermd dorpsgezicht, ook kent het geen rijks- en gemeentelijke monumenten.

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er ook geen andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn.

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' zijn dubbelbestemmingen opgenomen om zodoende eventuele archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen.

Het plangebied ligt in een gebied waar geen verwachting is aangeduid. In voorliggend geval wordt er geen ingreep in de bodem uitgevoerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.2.1 *Aanleiding en doel*

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd.

Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is om na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

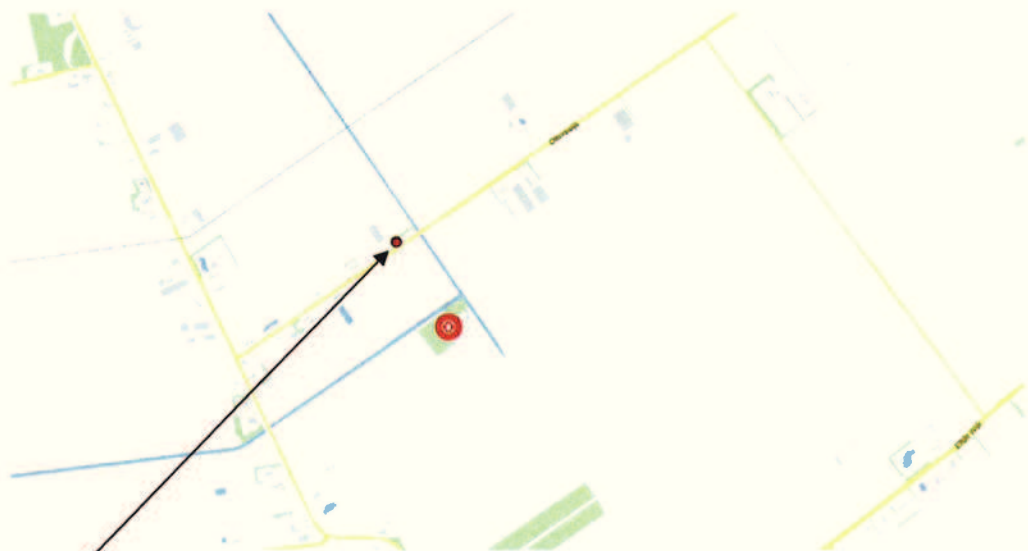
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft **een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron**. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2

Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Op de risicokaart is één risico veroorzakende inrichtingen te zien in de omgeving.



Otterswijk te Dedemsvaart - Risicokaart "Alles tonen"

In en nabij de locatie is een inrichting aanwezig met opslag van gevaarlijke stoffen. Het betreft de locatie Samenwijk 39, het is een veehouderij.

De afstand tot wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd dan wel spoorwegen zijn van dusdanige afstand dat hier geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid.

De locatie is geen risico veroorzakende inrichting. Ook wordt de locatie niet gekarakteriseerd als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien hier sprake is van een activiteit in een bestaand gebouw is er geen bodemonderzoek vereist.

4.4 Ecologie

4.4.1 *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Soortenbescherming

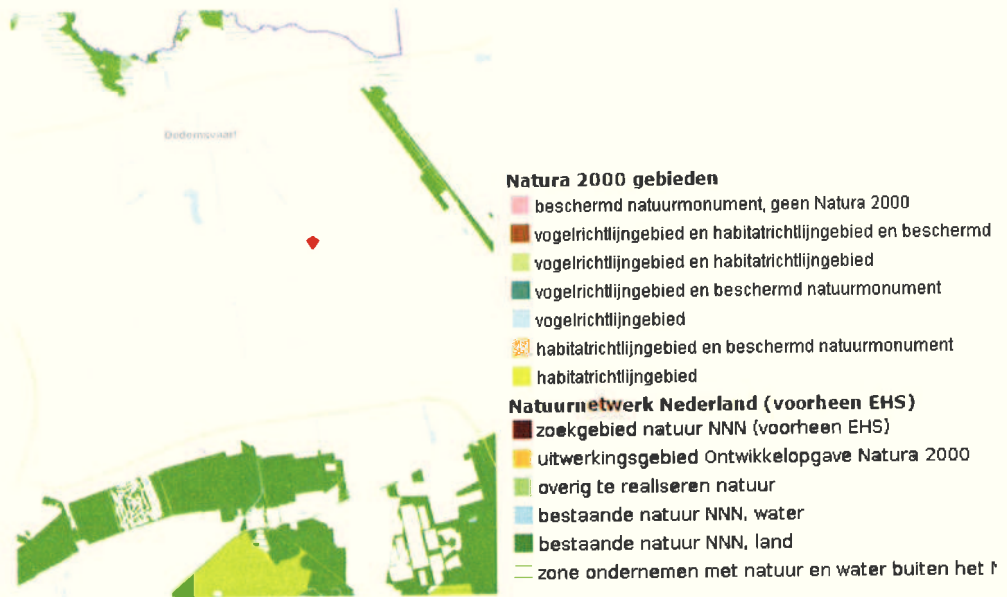
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.4.2 *Doorwerking naar het plan*

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied met een rode marker is weergegeven.



Natura-2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied en NNN gebieden. Bron: Atlas van Overijssel

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Vecht- en Beneden Reggegebied, bevindt zich op 5,0 kilometer afstand van de locatie. Rondom de locatie bevinden zich enkele gebieden van het NNN, het dichtst bij gelegen gebied (een uitloper) bevindt zich op 2,2 kilometer (ten oosten) van het plangebied.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op dit gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd en er worden geen gebouwen gesloopt. Er wordt door de wijziging dan ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

4.5

Geluid

4.5.1

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2

Doorwerking naar het plan

Wegverkeerslawaai

Wat betreft geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op gevels van woningen en daarmee gelijk te stellen geluidgevoelige objecten. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de onderzoekszone aan weerszijden van de weg 200 meter. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De locatie is geen geluidgevoelig object. Geconcludeerd kan worden dat onderzoek in verband met wegverkeerslawaai niet nodig is.

Spoorweglawaai

De breedte van de zone langs een spoorweg is vastgelegd in de regeling zonekaart spoorwegen. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich buiten de zone van 100 meter van de spoorweg.

Industrielawaai

Op basis van de Wet geluidhinder geldt een verplichte zonering voor industrieterreinen, waarop inrichtingen zijn gevestigd of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken. Binnen het plangebied is geen industrieterrein met een verplichte geluidzonering aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de vastgestelde geluidszone rond een dergelijk industrieterrein in de omgeving.

Geconcludeerd kan daarom worden dat akoestisch onderzoek niet nodig is voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een **project welke "niet in betekende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging**. Eveneens kan worden gesteld dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.

4.8.2

Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar de planlocatie
2. Vanuit de planlocatie naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar de planlocatie

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarisch bedrijven:

- Rundveehouderij op het perceel Otterswijk 8a. Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok tot rand bouwblok aan de Otterswijk 8, op 280 meter afstand.
- Rundveehouderij op het perceel Otterswijk 5a. Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok tot rand bouwblok aan de Otterswijk 8, op 223 meter afstand.

Gezien de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij liggen de bedrijven op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit de planlocatie naar de omgeving gelden geen nadere eisen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.9

Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Door de wijziging van de bestemming (gebruik) zal er een geringe toename zijn van verkeer. Het aspect verkeer en vervoer veroorzaakt geen onevenredige extra hinder voor de reeds aanwezige functies in de omgeving.

De bed en breakfast biedt maximaal plaats aan vier personen. Op het terrein zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is ruim voldoende. De initiatiefnemer zorgt dus voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.10 Water

4.10.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is, dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Vechtstromen.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure kan dan gebruik worden gemaakt van de standaardwaterparagraaf uit dit document.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Bed & Breakfast aan de Otterswijk 8 te Dedemsvaart. 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. Zie bijlage 6.1.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De gronden zijn in eigendom. De financiering van het project is rond. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

De omgevingsvergunning wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit projectbesluit weergegeven.

6 Hoofdstuk 6 Bijlagen

6.1 Watertoets

datum 10-1-2018
dossiercode 20180110-63-16794

Geachte heer/mevrouw

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Bed & Breakfast aan de Otterswijk 8 te Dedemsvaart.

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.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

6.2

Plattegrond gewenste situatie