

Ruimtelijke onderbouwing Geert Migchelsweg 19-19i te Slagharen

Splitsen naar twee woningen

Opdrachtgever: H.R. Schuurman

Datum: 19 juni 2019
Status: Definitief
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging projectgebied	1
1.3 Leeswijzer	1
2 Beschrijving van het project	2
1.2 Huidige situatie.....	2
1.2 Ruimtelijke ontwikkeling	2
1.3 Planologische aspecten	3
3 Beleid	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieuzonering.....	12
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Cultuurhistorie.....	15
4.7 Water.....	15
4.8 Ecologie	15
4.8 Verkeer en parkeren.....	16
5 Uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

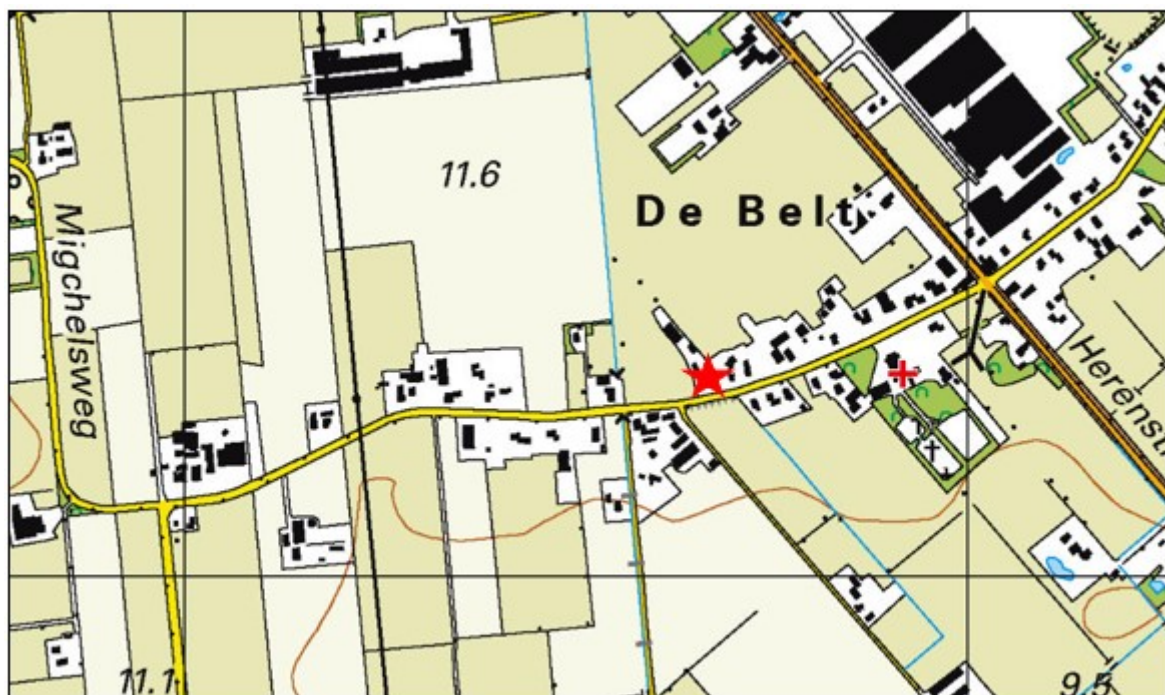
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning Geert Migchelsweg 19-19i te Slagharen op te splitsen naar twee woningen. De splitsing naar twee woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de voorgenomen (ruimtelijke) ontwikkeling kan, met toepassing van een omgevingsvergunning afwijken strijdig gebruik, medewerking worden verleend. De Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning voorziet in het kader om de bedoelde vergunning te kunnen verlenen.

Ten behoeve van de aanvraag daartoe zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg in de buurtschap De Belt nabij Slagharen. Het projectgebied is plaatselijk bekend als Geert te Wittelte. In afbeelding 1.1 is de ligging van de te splitsen woning aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 1.1, ligging projectgebied
(bron www.topotijdreis.nl)

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project. In hoofdstuk 3 wordt het provinciale, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de diverse omgevings- en milieukundige aspecten besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2 Beschrijving van het project

1.2 Huidige situatie

Het projectgebied is plaatselijk bekend als Geert Migchelsweg 19-19i te Slagharen. Op het perceel is een woning met bijbehorende bouwwerken gesitueerd.

In 1991 is de bestaande woning verbouwd om bewoning van twee huishoudens mogelijk te maken. Met de verbouwing in 1991 is de woning reeds geheel bouwkundig gesplitst. Beide woondelen zijn voorzien van eigen voorzieningen als zijnde een afzonderlijke woning, zoals meterkast, voordeur, keuken, sanitaire voorzieningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de tekeningen van de destijds verleende bouwvergunning gevoegd.

Het perceel is reeds kadastraal gesplitst naar twee eigendommen. Tevens zijn de gronden ingericht als zijnde twee woonpercelen. Het woondeel nummer 19 heeft de hoofdtoegang van de woning aan de voorzijde met een voetpad. Dit woondeel (nummer 19) heeft een uitweg aan de linkerzijde van perceel. Het woondeel 19i heeft de hoofdtoegang van de woning in de rechterzijdegevel welke is te bereiken via de aan de rechterzijde gelegen oprit alsmede uitweg.

Het straat- en bebouwingsbeeld oogt nog als een woning. In afbeelding 2.1 is het aanzicht van het woonperceel met voornoemde bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.1, Foto aanzicht perceel
(bron: Google Streetview)

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het project omvat de planologisch splitsing van de bestaande woning naar twee woningen. De hoofdvorm van de bestaande woning en het omliggend erf blijven met dit project ongewijzigd. Zoals hiervoor vermeld zijn de twee woondelen reeds geheel bouwkundig gescheiden. In dezen wordt enkel aanvullend op de bestaande situatie voorzien in aanpassingen om te voldoen aan de geldende brandwerende eisen.

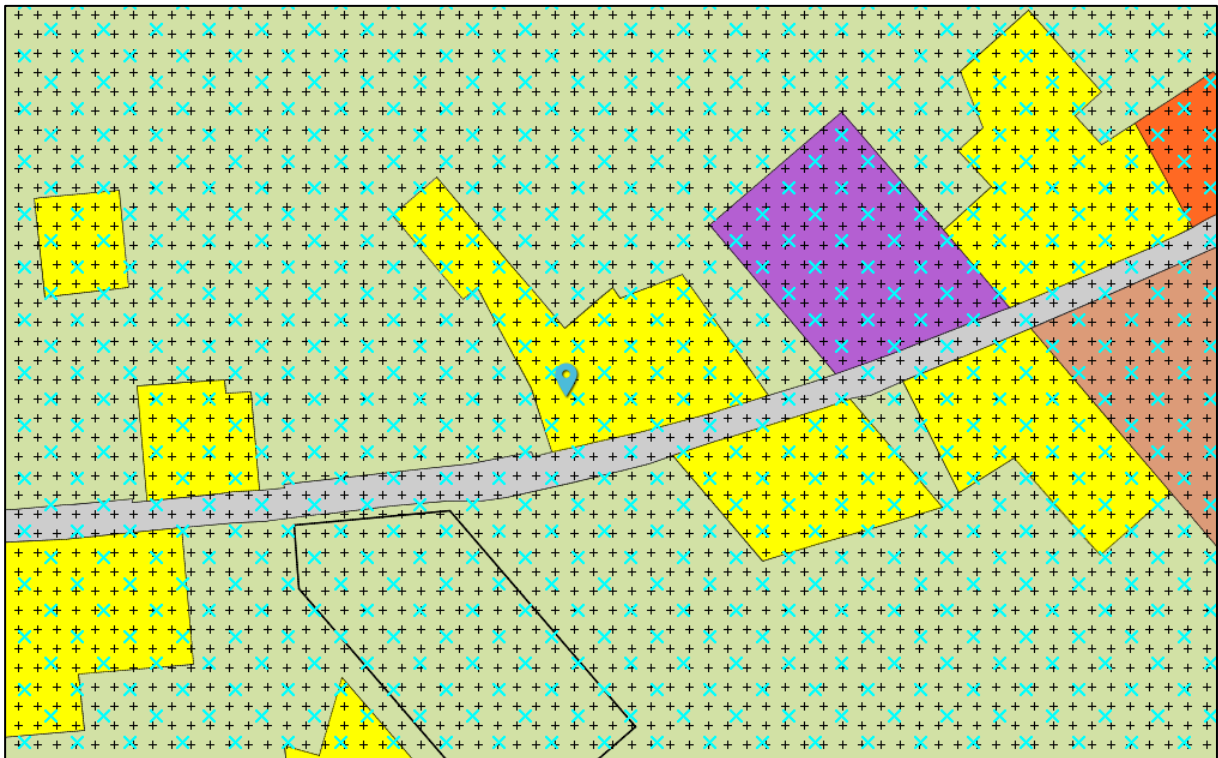
In afbeelding 2.2 is een situatietekening met de bestaande kadastrale situatie en de afscheiding van de beide woningen alsmede woonerven aangeduide voornoemde woningsplitsing weergegeven.



Afbeelding 2.2, situatietekening
(bron: Bouwkundig Tekenaar Ipe van der Deen, tekening 1318 B-01 dd. 08-03-2018)

1.3 Planologische aspecten

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld 2 december 2014) en is daarin bestemd tot "Wonen - Besloten veenontginningslandschap" met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.



Afbeelding 4, Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied ter hoogte van het projectgebied
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van artikel 41.2.2 onder b (Bouwen) van het bestemmingsplan buitengebied mag het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. In dezen is op de verbeelding niet voorzien in de aanduiding met betrekking tot het aantal woningen. Door de planologische splitsing neemt het bestaande aantal woning met één toe. Daarmee is sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen sprake van een binnenplanse afwijking of wijzigingsbevoegdheid om alsnog medewerking te verlenen aan dit project.

'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning'

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 20 februari 2018 de beleidsregel 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' vastgesteld. In de beleidsnotitie worden knelpunten en oplossingen beschreven die zich voordoen bij bestaande inwoonsituaties. De beleidsnotitie maakt het mogelijk om onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk te maken die een passende oplossing biedt voor de, soms schrijnende, problemen die ontstaan rondom de aan- en verkoop van i-woningen.

In het ontwerp beleid zijn de volgende voorwaarden voor woningsplitsing aangegeven.

Voorwaarden voor woningsplitsing:

1. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
2. De inwoonsituatie moet zijn vergund dan wel anderszins legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan dan wel de nu geldende beheersverordening en moet sedertdien onafgebroken hebben bestaan.
3. Er moet voor beide woningen worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.
4. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
5. De geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg mag de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijden.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied:

1. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de, op grond van de geldende bouwregels toegestane, bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.
2. In afwijking van het onder 1 bepaalde kan een toename van de bebouwde oppervlakte worden toegestaan voor zover dit verband houdt met bouwkundige eisen dan wel voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt
3. Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Verantwoording

Hieronder een beschrijving dat en op welke wijze voldaan is aan de voorwaarden voor woningsplitsing:

Bestaande vergunde situatie

Zoals reeds in paragraaf 1.2 is beschreven is in de bestaande situatie sprake van de huisvesting van twee huishoudens in deze woning welke ontstaan is op basis van een bouwvergunning van 31 juli 1991, met nummer 91320.

Bouwbesluiteisen

De scheidingsconstructie tussen de woondelen zullen zodanig worden aangepaste dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit. Zie de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bescheiden.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden en percelen

Het projectgebied is gelegen binnen een bestaand bestemmingsvlak Wonen. Daarmee zijn reeds bij recht binnen het vlak woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarin komt met dit project geen wijziging.

In de nabije omgeving van het projectgebied (straal 100 meter) zijn behoudens een het agrarisch bedrijf Geert Migchelsweg 18a-20 en het bedrijf Geert Migchelsweg 13, enkel woonpercelen gelegen. Dit project zal de (agrarische) bedrijfsvoering niet worden aangetast. In paragraaf 4.1 is voorzien in een nadere afweging van de invloed van dit project betreffende deze bedrijven

Aangezien het projectgebied reeds ingericht en bebouwd is als zijnde twee woonpercelen en daarin met dit project geen wijziging zijn voorzien kan er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.

Wetgeluid hinder

In paragraaf 4.3 is onderbouwd aangegeven dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Bouwregels hoofd- en bijgebouwen

Met dit project is geen wijziging van de bestaande hoofdvorm van de woning voorzien en omvat tevens geen wijzigingen van de bestaande bijbehorende bouwwerken. Daarbij is bij elk woondeel reeds voorzien in een evenredige oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Conform het gemeentelijk beleid is in dezen sprake van een basisinspanning. Dat wil zeggen een goede landschappelijke inpassing van het erf overeenkomstig de gebiedskenmerken uit LIK en Omgevingsvisie. In paragraaf 3.2.2 (Visienota buitengebied) zijn de kenmerken van het landschap en beoogde ontwikkelingen voor het gebied aangegeven.

Voor dit project is een erfinrichtingsplan opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met het Lik en de omgevingsvisie.

Om te komen tot medewerking voor het planologisch splitsen van de woning Geert Migchelsweg 19-19i zullen de volgende landschappelijke maatregelen worden getroffen;

1. De bestaande hagen in de voortuin vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk);
2. Bestaande coniferen haag in de voortuin vervangen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk);
3. Bestaande boom (kastanje) in de voortuin blijft behouden;
4. Bestaande bomenrij westelijk van het woonerf bestaande uit 9 stuks *Quercus robur* 12/14 (Zomereik) blijft behouden;
5. Bestaande gemeenschappelijke schutting op de oostelijke scheiding blijft behouden;
6. Aanplanten haag van *Fagus sylvatica* (gewone beuk) op de oostelijke scheiding tot aan de bestaande schutting;
7. Bestaande hagen langs het toegangspad in de voortuin worden verwijderd. Het bestaande pad naar de voordeur blijft gehandhaafd;

Met het erfinrichtingsplan is aan de voor en achterzijde rekening gehouden met het half open karakter van de omgeving, door de realisatie van beukenhagen en behoud van de laan met 9 eiken, in het landschap.

Daarmee wordt met dit project de kenmerken van het veenontginningslandschap niet aangetast. En worden met dit project de voor het gebied beoogde ontwikkelingen niet belemmerd.

Afwijking strijdig gebruik bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) alsmede de Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken en medewerking verlenen in dezen.

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De 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.

Hoofddambitie 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. Gebiedskenmerken.

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. De gemeentelijke Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning voorziet in het kader om de in dezen toestemming te kunnen verlenen. Daarmee is in het kader van het geldende beleid reeds een afweging gemaakt betreffende het provinciaal beleid en is de bevoegdheid niet in strijd met het provinciaal beleid geacht. In het kader daarvan is in dezen enkel getoetst aan de zogenaamde gebiedskenmerken.

Gebiedskenmerken

Bij de Omgevingsvisie is de Catalogus Gebiedskenmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskenmerken 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 projectgebied onder 'Stuwwallen'. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere es-complexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inziging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Tevens dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het projectgebied onderdeel uit van het 'Oude hoevenlandschap'. Kenmerkend voor het Oude hoevenlandschap is het landschap met verspreid liggende erven. Het landschap heeft dezelfde opbouw als een essenlandschap, maar dan meer kleinschalige, meer individuele en het is een jongere variant. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Daarnaast dienen ontwikkelingen de toegankelijkheid van erven en erfroutes te vergroten.

Binnen de stedelijke laag is het projectgebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 – nu' en is tevens aangeduid als 'Informele trage netwerk'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningen -centra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

De laag van de beleving geeft aan dat het projectgebied binnen de aanduiding 'Donkerte' ligt. 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.

3.1.2. Overwegingen

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning van twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. Met dit project zal de hoofdvorm van de bestaande woning en het omliggend erf ongewijzigd blijven. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling worden de kenmerken van het (project)gebied niet aangetast.

3.1.3 Conclusie provinciaal beleid

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 een bestemmingswijziging voor een beperkt deel van een agrarisch perceel naar twee woonpercelen in het bebouwingslint langs de Geert Migchelsweg te Slagharen. Deze ontwikkeling is daarmee passend binnen de uitgangspunten van Toekomstvisie 2013-2023.

3.2.2 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 ruimte vragende 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 projectgebied wordt gerekend als het veenontginningenlandschap. Dit landschap wordt in de visienota gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechthoekig 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.

LIK en Ontwikkelingsvisie

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 uitgewerkt 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 projectgebied is gelegen in het deelgebied 3 Slagharen-De Krim- Oud Lutten. In deze LIK zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd.

Het veenontginningslandschap kenmerkt zich als een open en rationeel landschap met gestrekte verkaveling en structuurdragers als grotendeels gedempte kanalen en vaarten. Het landschap kenmerkt zich als een halfopen landschap met meer opgaande beplanting zoals grote en kleine bosgebieden en perceelgrensbeplanting in de vorm van eikenrijen en elzensingels. De grote en kleine bosgebieden liggen verspreid over het gebied. In het algemeen kent het besloten veenontginningslandschap weinig reliëf. Dit gebied is in het LIK geormerkt als een zogenaamd 'gemengd gebied', waarbij de diverse (economische) functies naast elkaar bestaan en deze gezamenlijk het karakter van het gebied bepalen.

In het deelgebied 3 Slagharen-De Krim- Oud Lutten zijn volgende ontwikkelingen voorzien

Landschap	Behoud openheid en doorzichten.
Biodiversiteit	Verbetering beheer Vloevelden.
Landbouw	Ruime agrarische erven en verbrede landbouw in de bebouwingslinten. Bestaande bedrijven faciliteren. Beperkte ruimte voor nieuwvestiging.
Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging, splitsing voormalige boerderij en toepassing Rood voor Rood in bebouwingslinten. Bestaande agrarische bedrijven faciliteren.
Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven, verbetering wegen voor agrarisch gebruik.
Externe veiligheid	Buisleidingstracé en tracé hoogspanningsverbinding.

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. De kenmerken van het veenontginningslandschap worden met dit project niet aangetast. Daarbij worden met dit project voornoemde ontwikkelingen niet belemmerd. Met dit project wordt gelijk aan de ontwikkeling van het thema Wonen in een passende bestemming voor bestaande bebouwing voorzien.

3.2.3 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 projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als “veenontginningen niveau 1”.

Met de voorgenomen ontwikkeling zullen de voornoemde gebiedskenmerken en ambities niet worden aangetast. Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen.

3.2.4 Conclusie

Dit project voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 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. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

In de nabije omgeving van het projectgebied (straal 100 meter) zijn het agrarisch grondgebonden bedrijf Geert Migchelsweg 18a-20 en het bedrijf Geert Migchelsweg 13 gelegen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk. Er is in deze sprake van een gebied met een verwevenheid van verspreid liggende bedrijvigheid. Daarmee is in deze sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De in de publicatie aangegeven hinderrichtafstanden mogen daarmee met een stap worden verkleind.

Tevens is planologisch ter plaatse van het projectgebied een woning mogelijk waarmee reeds sprake kan zijn van een belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven. Dit plan zal daarin geen wijziging brengen.

Geert Migchelsweg 13

Op het perceel Geert Migchelsweg 13 zijn bedrijven toegestaan behorende tot categorie 1 en 2. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot categorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 meter in acht te worden genomen.

De bestaande woning welke met dit project wordt gesplitst is gelegen op ca 67 meter van het bestemmingsvlak bedrijf. Er wordt daarmee ruim voldaan aan de richtafstand geldend voor een rustige woonwijk. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geert Migchelsweg 18a-20

Op het perceel Geert Migchelsweg 18a-20 is een agrarisch bedrijf toegestaan. Uit gemeentelijke informatie is gebleken dat de agrarische bedrijfsvoering (houden van varkens) reeds per 2005 gestaakt is.

De bestaande woning welke met dit project wordt gesplitst is gelegen op ca 50 meter van het bouwvlak ter hoogte van dit agrarische bedrijf. Met dit project zal de afstand tot het agrarisch bouwvlak Geert Migchelsweg 18a-20 niet (kunnen) worden verkleind. Daarmee kan met dit project de agrarische bedrijfsvoering niet worden aangetast.

Op grond van artikel 41.2.2.c van het geldende bestemmingsplan mag een bestaande woning worden herbouwd. Daarbij dient in beginsel een afstand van 200 meter tot een agrarisch bouwvlak worden aangehouden. Voornoemde geldt niet als de huidige gevels van de betreffende woning reeds zijn gelegen op een kortere afstand, in welk geval de woning op ten minste gelijke afstand tot het betreffende agrarisch bouwvlak gesitueerd mag worden. Daarmee kan deze woning niet op kortere afstand

Daarmee kan op grond van het geldende bestemmingsplan de bestaande afstand, van de woning in dezen, tot het agrarisch bouwvlak Geert Migchelsweg 18a-20 niet worden verkleind.

Gezien voornoemde kan met dit project de agrarische bedrijfsvoering niet worden aangetast.

Conclusie

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

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (project) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. Daarbij wordt geen grond geroerd. Het projectgebied omvat reeds een woonbestemming en mag reeds geheel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarmee is het aannemelijk dat de grond reeds een voldoende bodemkwaliteit bevatten.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit project verwacht.

4.3 Geluid

Met dit project is sprake van de toevoeging van één woning. Voor de bestaande woning is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder, daarmee behoeft er betreft deze woning geen akoestische afweging in het kader van dit project te worden gemaakt.

De bestaande op te splitsen woning is gelegen binnen de zone (200 meter) van de Geert Migchelsweg. Er zijn in de omgeving geen spoorweg of vliegveld gelegen. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient in het kader van dit project een akoestische afweging inzake het wegverkeersgeluid te worden gemaakt betreffende de toe te voegen woning.

Met dit project wordt binnen de bestaande bebouwing planologische een extra woning mogelijk gemaakt. Er is reeds vergunning verleend om de bestaande woning door twee huishoudens te bewonen. De bestaande alsmede de te splitsen woning is gelegen op circa 15 meter van het midden van de Geert Migchelsweg. Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de voormalige woning reeds toegestaan. Daarbij is als het ware sprake van een bestaande situatie waarbij op grond van de Wgh geen nadere akoestische afweging is vereist.

Behoudens het voornoemde gelden de eisen van het Bouwbesluit, waarbij het zogenaamde bestaande bouwniveau van toepassing is. Dat houdt betreffende geluidswering in dat het binnenniveau ten hoogste 30 dB mag bedragen en de gevel een minimale wering van 20 dB moeten bedragen. Uit de bouwtechnische tekeningen behorende tot de aanvraag omgevingsvergunning in dezen wordt daaraan voldaan.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke 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.

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.

Met dit project is een aanvullende woning toegestaan. Daarmee is er sprake van een NIBM project.

Conclusie:

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

4.5 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 is 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) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit project wordt de bestaande woning planologisch gesplitst naar twee woningen. Door de toevoeging van een woning neemt het aantal personen toe.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van de te splitsen woning welke een gevaar kunnen opleveren. Deze risicobronnen kunnen betreffen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen zijn.

Op een afstand van circa 290 meter is een LPG installatie aanwezig. Het plaatselijk risico daarvan is beperkt tot de inrichtingsgrens. De te splitsen woning is daarmee ruim buiten een risicocontour gelegen. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven. In de nabije omgeving (straal 500 meter) zijn geen (andere) risicobronnen aanwezig.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering om deze (project)afwijking te verlenen.

4.6 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 archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente Hardenberg aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het projectgebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Het projectgebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde - Archeologie 4'. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,50 m -Mv wordt geroerd en met een oppervlakte van meer dan 500 m².

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. Daarmee worden geen gronden geroerd en daarmee is voor dit project geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.7 Water

In het kader van dit project is op 13 oktober 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets blijkt dat met dit project geen waterschapsbelang wordt geraakt. Dat betekent dat de planvorming direct doorgang kan vinden, mits aan de waterparagraaf geen waterschapsbelang wordt toegevoegd.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Splitsing Geert Migchelsweg 19-19i te Slagharen.

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

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.8 Ecologie

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

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet gebiedsbescherming), Flora & faunawet (soortenbescherming) en de Boswet.

Soortbescherming

Met dit project wordt de bestaande woning, geschikt voor de bewoning voor twee afzonderlijke huishoudens, planologisch gesplitst naar twee woningen. De woning en omliggende erven wordt reeds gebruikt voor wonen.

Het woonperceel is aan de zuidzijde gelegen aan de Geert Migchelsweg en grenst aan de noord en oost zijde aan bebouwde gronden met tevens een woonfunctie. Er is daarmee reeds sprake van zogenaamd 'verstoord gebied'.

Met dit project zijn technische aanpassingen voorzien om de scheidingsconstructie te (laten) voldoen aan de geldende bouwbesluit eisen.

Gezien de aard en omvang van het project, het bestaande gebruik en de omgeving is het niet aannemelijk dat er met dit project beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht. Daarbij blijft de algemene zorgplicht onverkort gelden.

Gebiedsbescherming

De woning, waarin af te splitsen woning wordt toegestaan, is op meer dan 10 km van het meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied Vecht- en Beneden- Reggegebied gelegen. Daarbij is deze boerderij gelegen op circa 3 km van het Natuur netwerk Nederland.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de ligging van de woning, zal dit project geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

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

4.8 Verkeer en parkeren

Met dit project wordt in de bestaande woning een extra woning mogelijk gemaakt. De bewoning van de bestaande woning wordt reeds bewoond door twee huishoudens. Daarbij is het perceel reeds ingericht als zijnde twee woonerven met een eigen uitweg en parkeerterrein. In feite brengt dit project geen wijziging in de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte met zich mee. Voor de goede orde wordt in dezen wel een overweging gemaakt om te onderbouwen waaraan voldaan wordt.

De CROW publicatie 317 geeft parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Met de onderstaande parkeerbehoefte en verkeersintensiteit die is gebaseerd op de normen vermeld voor een 'koop, twee-onder-een-kap' gelegen in 'weinig stedelijk' 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen.

Parkeren

Voor de twee woningen is sprake van een parkeerbehoefte van (2 x 2,2) 4.4 parkeerplaatsen. Op beide erven is voldoende ruimte om deze behoefte op te vangen.

Verkeer

Voor de twee woningen is sprake van (2 x 8,6) 17,2 verkeersbewegingen. Beide erven zijn ontsloten via de Geert Migchelsweg, welke in westelijke richting nagenoeg direct (ca 370 meter) aansluit op Herenstraat respectievelijk de Hoogeveenseweg.

De beide woonpercelen zijn reeds goed ontsloten. De voornoemde wegenstructuur is voldoende om de voornoemde verkeersintensiteit op te vangen.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.