

Ruimtelijke Onderbouwing
**Kanaalweg West 86/86a,
Bergentheim**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Kanaalweg West 86/86a, Bergentheim

Plannaam: Kanaalweg West 86/86a, Bergentheim
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 5 oktober 2022
IMRO: NL.IMRO.0160.OVUP00116-VG01



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING	6
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	8
3.1	RIJKSBELEID	8
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	LUCHTKWALITEIT	25
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.4	MILIEUZONERING	28
4.5	GEUR	30
4.6	ECOLOGIE	31
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
4.8	WATER	33
4.9	VERKEER EN PARKEREN	34
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kanaalweg-West 86/86a is een woning aanwezig. Er is sprake van een inwoonsituatie: twee huishoudens wonen in één woning. De wens van de huishoudens is dat de woning gesplitst wordt in twee wooneenheden. Initiatiefnemer is daarom voornemens de woningen Kanaalweg-West 86/86a ook planologisch te splitsen, zodat de feitelijke situatie ook planologisch in overeenstemming wordt gebracht. Kadastraal gezien zijn de percelen al wel gesplitst.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maximaal één woning per bestemmingsvlak. Het in gebruik nemen van de woning voor twee woningen is zodanig in strijd met het geldende planologische regime.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend aan de ontwikkeling via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met ‘Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning’. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Kanaalweg-West in Bergentheim. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staat als: gemeente Hardenberg, nummer 1443 en 1444. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Bergentheim en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de blauwe ster en de rode omlijning aangegeven.



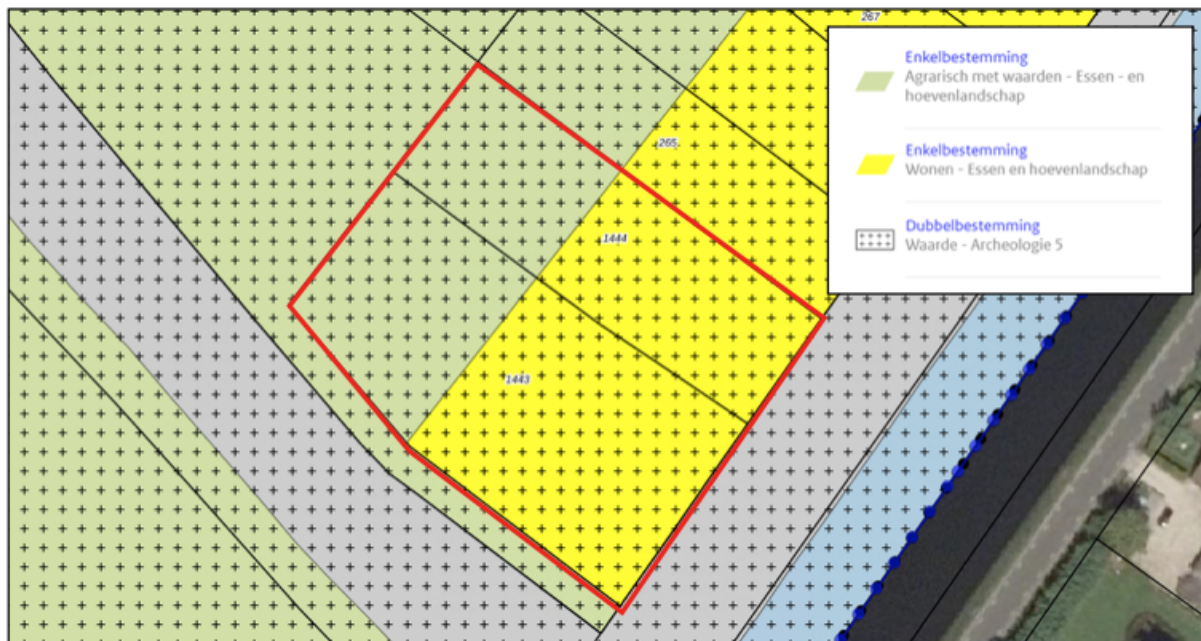
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Bergentheim en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Pdok, bewerkt).

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied bevindt zich binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg" vastgesteld per 02-12-2014, "Gerechtelijke Uitspraak Buitengebied Hardenberg" Vastgesteld per 27-05-2015, "Buitengebied Hardenberg, herziening regels" Vastgesteld per 26-09-2016, "Facetherziening parkeren Hardenberg" Vastgesteld per 17-07-2018, "Buitengebied Hardenberg en Kleine Windturbines Bij Agrarische Bedrijven" Vastgesteld per 21-06-2022.

Ten aanzien van de planologische situatie is voornamelijk het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" van belang. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen – Essen en hoevenlandschap' en 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In afbeelding 1.2 wordt via een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan de planologische situatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (Bron: Ruimtelijke Plannen, bewerkt.)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Hieronder wordt kort op de bestemmingen ingegaan

'Wonen – Essen- en hoevenlandschap'

De voor 'Wonen – Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en voor tuinen en erven. De woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm. Het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Binnen het projectgebied is een bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 10m en 3.5 meter met een minimale dakhelling van 30 graden. Voor bijgebouwen is dit respectievelijk 6m, 3m en 18 graden.

'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap'

De voor 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor: De uitoefening van één agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouw en voor de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100m², een bed and breakfast of voor statische opslag in bestaande gebouwen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd.

‘Waarde – Archeologie 5’

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 2500 m² zal kunnen worden verstoord dient er een rapport te worden overlegd.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen ziet toe op het splitsen van de bestaande woning in meer dan één woning. Op basis van de bestemming 'Wonen' is het gebruik van meer dan één woning per bestemmingsvlak niet toegestaan.

Het gewenste gebruik kan op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning'.

Artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3^o Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

De gemeente Hardenberg heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen middels de uitgebreide omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van het geldende bestemmingsplan afgeweken. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. Ook verkeer en parkeren zullen hier worden behandeld.

In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan beleid.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteedt aan de relevante milieuaspecten.

In hoofdstuk 5 is de conclusie opgenomen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt ten noordoosten van de kern Bergentheim in het buitengebied. De locatie ligt aan Kanaalweg West 86/86a. Binnen het projectgebied is sprake van een inwoonsituatie waarbij twee huishoudens in één woning wonen. Deze inwoonsituatie is ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. Kadastraal gezien is het perceel reeds gesplitst. Achter op de percelen Kanaalweg-West 86 en Kanaalweg-West 86a bevinden zich enkele bijgebouwen. Achterop het erf van beide percelen bevinden zich verder nog agrarische cultuurgronden.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld foto van de huidige situatie ter plaatse opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie).



Afbeelding 2.2 Straatbeeld voorzijde (Bron: Google maps 2021, uitsnede)

2.2 De gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens de inwoonsituatie Kanaalweg- West 86/86a planologisch te legaliseren, waarbij de huidige woning planologisch gesplitst wordt in twee. Het beeld van één woning dat momenteel vanaf het straatbeeld zichtbaar is wordt gehandhaafd omdat de woningsplitsing inpandig plaatsvindt en er al twee huishoudens wonen met elk een gedeelte van het erf. Daarmee wordt voorkomen dat er een straatbeeld ontstaat van een reguliere dubbelwoning. Dit is in lijn met de kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning.

De karakteristieken van het Essen- en Hoevenlandschap zullen ook bewaard blijven en er zal tevens ook een kwaliteitsslag worden gemaakt. Aan de voorzijde van het erf zal een solitaire kastanjeboom worden geplant, iets wat vaker binnen dit landschapstype voorkomt. Ook zal de bomenrij aan de westelijke zijde van het erf worden doorgetrokken naar de achterzijde van het erf en zal er onderbegroeiing worden aangeplant. De bestaande opslag zal daarvoor verder op het erf worden geplaatst om ruimte te maken voor de doorgetrokken singel. Dit verbetert het aanzicht van het erf vanaf de N343 aanzienlijk. Voor het geheel is een inrichtingsplan gemaakt. Hierna is daarvan een uitsnede opgenomen onder afbeelding 2.3. In het inrichtingsplan zullen de gemaakte keuzes zullen hierin uitvoerig worden besproken.



Afbeelding 2.3 Schets huidige en toekomstige situatie (Bron: Jeannette Tromp).

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (Voorganger Novi) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de toevoeging van slechts één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

3.1.3.1 Algemeen

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de

verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3.2 Toetsing aan het Barro

Wat betreft de het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening'. In artikel 2.6.10 van het Barro is opgenomen:

Artikel 2.6.10. (beperkingen in verband met militaire laagvliegroutes jacht- en transportvliegtuigen):

Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken.

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen de begrenzing van militaire laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken.

3.1.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen

waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

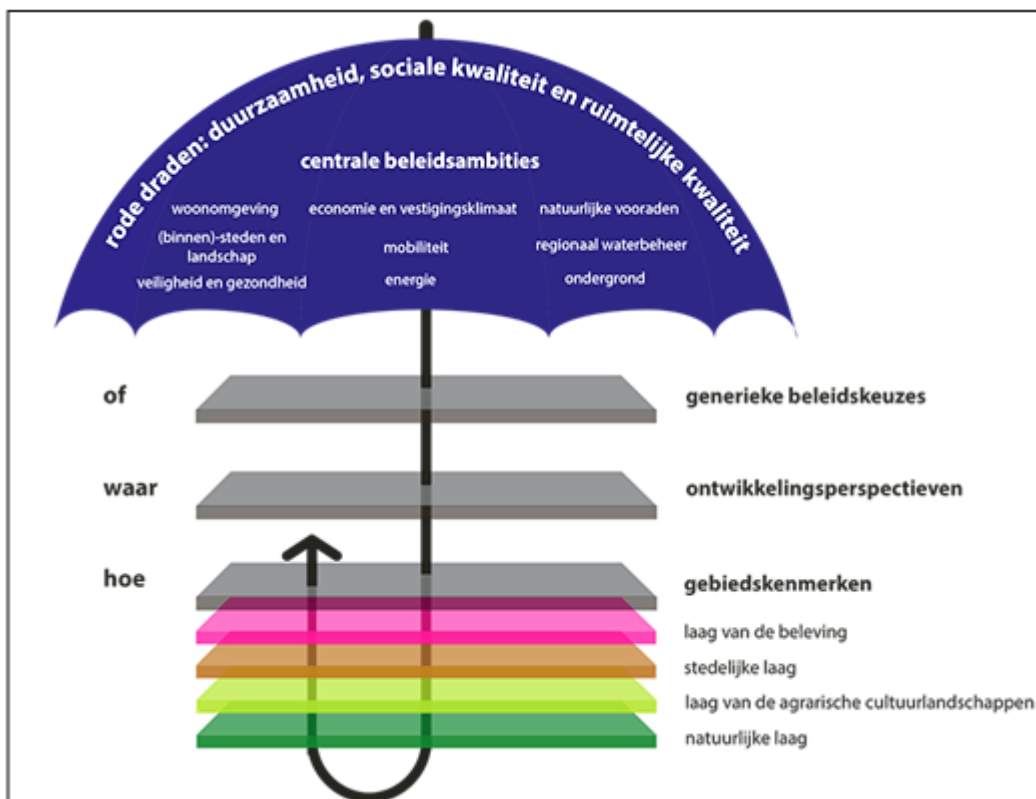
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.4.1 Of- generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt.
 - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Met de voorgenomen ontwikkeling zal niet extra worden gebouwd binnen het projectgebied. Het gaat enkel om een planologische splitsing van een bestaande situatie. Per saldo is er dus geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- Lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
- Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
- Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
- Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke kwaliteiten van het Essen- en Hoevenlandschap bewaard door de huidige bebouwing en beplanting te behouden. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit zal ook het beeld van één woning in stand worden gehouden. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1. Voor de toetsing aan de overige leden wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.3.2 en subparagraaf 3.2.3.3.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch toestaan van de bestaande woning. Deze woning is reeds jaren aanwezig in het plangebied en is al die tijd bewoond. De (lokale) behoefte naar deze woning is dan ook reeds kenbaar. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode stippellijn aangeduid.



Afbeelding 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"

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

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

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het karakter van het buitengebied van de gemeente Hardenberg, met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In voorliggend geval is sprake van het planologisch toestaan van een woning op een bestaand woonperceel. Bovendien zal het woonerf inclusief bebouwing en beplanting intact worden gelaten conform de karakteristiek van het Essen- en Hoevenlandschap. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.3.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

- De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.
- De 'Laag van beleving' wordt in dit geval eveneens buiten beschouwing gelaten. Er is geen sprake van het fysiek toevoegen van woningen of natuurlijk kunstlicht.
- De 'Natuurlijke laag' kan hier ook buiten beschouwing worden gelaten gezien de planologische wijziging geen effecten heeft op de natuurlijke kwaliteiten. Voor de landschappelijke inpassing wordt naar het ruimtelijke kwaliteitsplan verwezen.
- Voor de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' geldt eveneens dat de planologische splitsing geen invloed heeft op de aantasting van deze laag.

Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning

3.3.1.1 Algemeen

In de gemeente Hardenberg komen relatief veel inwoonsituaties voor. Dat zijn situaties waarin er twee huishoudens in één woning wonen. Dit kan verband houden met een verzorgingssituatie, maar dit is niet altijd meer het geval. Dit leidt tot situaties waar er feitelijk sprake is van twee gescheiden woningen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in het voorjaar van 2016 besloten deze problematiek te verkennen met als uitgangspunt eigenaren de mogelijkheid te bieden om inwoonsituaties om te zetten naar twee zelfstandige woningen. De gemeente heeft vijf voorwaarden opgesteld waaraan moet worden voldaan voor een woningsplitsing. Verder gelden er nog drie extra voorwaarden voor het buitengebied:

1. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
2. De inwoonsituatie moet legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan danwel de nu geldende beheers verordening 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.
6. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.
7. In afwijking van het onder 6 bepaalde kan een toename van de bebouwde oppervlakte worden toegestaan voor zover dit verband houdt met bouwkundige eisen danwel voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
8. Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Toetsing aan de kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning:

1. Op het adres staan twee huishoudens ingeschreven.

2. De woning is op 10-02-1987 legaal vergund en dus op legale wijze ontstaan. Tevens is gelet op de inschrijvingen op Kanaalweg-West 86/86a en de ontstaansgeschiedenis de inwoonsituatie nooit langer onderbroken geweest dan 1 jaar, waarmee men kan spreken van een inwoonsituatie die nooit onderbroken is geweest. De inwoonsituatie is ontstaan door het verlenen van mantelzorg vanaf de jaren 90, maar sindsdien leven de huishoudens, partij A en partij B, een eigen bestaan op het adres.
3. De woningen voldoen beide aan het bouwbesluit voor zelfstandige woningen.
4. Het gaat om een planologische wijziging, waarbij feitelijk niets veranderd. Van een aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen is in zijn geheel geen sprake.
5. De woning aan de Kanaalweg West 86/86a is gelegen nabij de oprit van de N343. Gezien de aard en omvang van deze weg is er sprake van een hogere verkeersintensiteit dan andere wegen in de buurt. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenkant van de woning is dan ook circa 53 dB, wat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De woning is echter voorzien van geïsoleerde spouwmuren en tevens ook voorzien van dubbelglas, wat beide zorgt voor een verminderde hoeveelheid geluidsbelasting binnenshuis. Deze maatregelen zijn voldoende om er voor te zorgen dat binnenshuis de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Gesteld wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6. Voorliggend initiatief voorziet enkel in de planologische splitsing van de woning aan de Kanaalweg West 86/86a. Er zullen geen extra bouwwerken worden toegevoegd of uitgebreid.
7. Niet van toepassing gezien er niet wordt afgeweken van het onder 6 bepaalde.
8. Bij voorgenomen initiatief is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Voor de landschappelijke inpassing wordt hiernaar verwezen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning.

3.3.2 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

3.3.2.1 Algemeen

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar uitgewerkt. Deze omgevingsvisie is samengesteld met participatie van vele stakeholders uit allerlei sectoren. In de visie komt alles samen in het verhaal van de gemeente tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'. Hierin is de functie voor de hele regio verder uitgebouwd. De rode draad in de gemeente is als volgt:

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.
- De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
- De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

3.3.2.2 Ambitie

Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. Integendeel. Dit vraagt om blijvende inspanningen en investeringen. De gemeente kan niet doorbouwen zoals het groot is geworden. Het gebruik van het platteland verandert. Dat vraagt om ontwikkeling van bebouwing die samengaat met ruimtelijke kwaliteit, landschap en natuur. Stad en land vullen elkaar steeds meer aan en houden elkaar in balans. Samen vertellen zij het verhaal van de functieverandering

van het Hardenbergse platteland. Of-of-denken maakt plaats voor en-en-denken. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen. Tegelijkertijd blijft de gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daar op in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat 'spelen met schalen'. De gemeente staat voor een nieuwe schaalsprong. Om deze schaalsprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

- a. de groei vasthouden en doortrekken;
- b. kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
- c. ruimte als troefkaart;
- d. bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

De groei vasthouden

De gemeente blijft inzetten op groei van de economie en de werkgelegenheid. Hardenberg streeft naar een positieve arbeidsmarktbalans. Dit past bij onze positie als streekcentrum. De omvang en samenstelling van de beroepsbevolking geeft nu voldoende basis voor een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Dat wil de gemeente in de toekomst ook zo houden. Een stabiele bevolkingsgroei is daarom een voorwaarde. Net als het behouden van de concurrerende economie.

Volgens de prognoses groeit onze bevolking tot 2040. Tot 2050 groeit ook het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte. Terwijl de bevolking groeit, neemt de beroepsbevolking geleidelijk af door vergrijzing. Dit kan Hardenberg positief beïnvloeden door jonge gezinnen en startende huishoudens aan te trekken. Dit is gunstig voor de omvang van de beroepsbevolking en het voorzieningenniveau. De Regio Zwolle krijgt van het Rijk een groeiopgave van naar verwachting 40.000 tot 60.000 woningen in 2040. Hiervan kan en wil de gemeente in ieder geval 1.000 woningen voor haar rekening nemen.

Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

Groei is geen doel op zich maar moet bijdragen aan welvaart en welzijn van onze inwoners. De gemeente bouwt bestaande kwaliteiten uit en voegt nieuwe toe aan de leefomgeving en economie. Zo wil de gemeente haar inwoners binden en vertrokken Hardenbergers verleiden om terug te keren.

De gemeente schept een gunstig vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. Nieuwbouw is hiervoor niet voldoende. Verbeteringen in het woon, leef- en werkklimaat werken als een vliegwieltje voor de lokale welvaart en het welzijn van de inwoners. Dit noemt met brede welvaart. De brede welvaart wordt bereikt door in te spelen op de trends en ontwikkelingen die de samenleving beïnvloeden, zoals: klimaatontwikkelingen, energietransitie, transities in de landbouw, circulaire economie, aandacht voor voeding en levensstijl en demografische ontwikkelingen.

Ruimte als troefkaart

Ruimte is de troefkaart. In Hardenberg krijg je veel voor weinig. Er is kwaliteit van leven. De Brede Welvaartsindicator 2019 laat een hoge woontevredenheid zien. Een kwaliteit die in Nederland steeds schaarser wordt. Hiermee onderscheiden we ons. Nu en in de toekomst. Dit doet Hardenberg door werk te maken van leefbaarheid:

- de gemeente versterkt landbouw en natuur;
- de gemeente verbetert het leef- en woonmilieu (groen, water, schoon, veilig, ruimte);
- de gemeente zorgt voor een passend woningaanbod en versterkt de sociale samenhang;
- de gemeente houdt het voorzieningenniveau op peil.

Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden

Hardenberg is de op één na grootste gemeente in zowel de regio Zwolle als de Dutch TechZone. Beide samenwerkingsverbanden zijn belangrijk om onze ambities en opgaven te realiseren. Vooral voor de bereikbaarheid en de economie. En daarmee ook voor onderwijs en scholing. Hardenberg moet daarom uitgroeien tot een netwerkgemeente bij uitstek. Dit vraagt om intensivering van de samenwerkingsrelaties, specifiek met de regio Zwolle.

Goede bereikbaarheid is hierbij een belangrijke voorwaarde. De gemeente zet zich in voor snelle verbindingen met Twente en Zwolle.

3.3.2.3 Thema's

De visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling. Dit betreffen de volgende:

1. Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
2. Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
3. Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
4. Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg in balans' relevant, aangezien deze gaat over het landelijk gebied, waar het plangebied onderdeel van is.

Hardenberg in Balans

Ten aanzien van dit thema's heeft de gemeente zes ambities opgesteld, dit betreffen de volgende:

1. De gemeente houdt het landelijk gebied vitaal;
2. De gemeente behoudt en versterkt natuur en landschap, economie en samenleving;
3. De gemeente maakt ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
4. De gemeente benadert ontwikkelopgaven en vraagstukken gebiedsgericht;
5. De gemeente stimuleert nieuwe samenwerkingsvormen en strategische partnerschappen tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden;
6. De gemeente zorgt voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

3.3.2.4 Aantrekkelijk wonen

De gemeente heeft een sterke hiërarchie waarin Hardenberg en Dedemsvaart een regionale en bovenlokale functie met bijbehorende voorzieningen hebben. Bergentheim, Balkbrug, Gramsbergen en Slagharen vormen de middengroep met vooral basisvoorzieningen. Daarnaast zijn er 23 andere kernen met een plattelandskern karakter.

Het aantal huishoudens in West-Overijssel groeit tot 2030 tot 35.000 – 40.000. De regio West-Overijssel heeft onvoldoende plancapaciteit om deze huishoudens allemaal te huisvesten. Er is behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente Hardenberg wil tenminste 1.000 woningen (extra) bouwen om de groei van de regionale woningbehoefte te helpen opvangen.

Alle troefkaarten worden ingezet. De gemeente wil veel woonkwaliteit bieden voor een relatief lage prijs. Het gevarieerde landelijk gebied met de uitstraling van rust en historie draagt bij aan de ervaren woonkwaliteit. Daarnaast zijn de bestaande sociale samenhang, de aanwezige voorzieningenstructuur en de bedrijvigheid van betekenis. Tevens doen fysieke afstanden er steeds minder toe door de digitalisering, de 'kwaliteit van leven' des te meer.

Door een adaptieve aanpak speelt de gemeente in op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Er wordt per kern gekeken naar lokale opgaven en maatwerk geleverd. Daarnaast stuurt Hardenberg in op het verwelkomen van hoger opgeleiden met jonge gezinnen, jongeren, starters, senioren en tijdelijke werknemers uit het buitenland.

3.3.2.5 Aandachtspunten voor natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten

De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied blijven voortdurend aandacht vragen. Natuur en landschap staan onder druk, vanwege de energietransitie, klimaatmaatregelen en de transitie in de landbouw. Tegelijk vormen deze ontwikkelen juist een kans om bij te dragen aan de Landstad Hardenberg en de 'regio van het gezonde leven'. In de dialoog 'bouw je eigen buurt' was de zorg voor een gezonde en groene leefomgeving een speerpunt.

Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van vrijkomende agrarische bebouwing is hiervan een voorbeeld. De regeling 'Erven met kwaliteit' (voorheen rood-voor-rood) blijft hierbij het kader. Dit sluit aan bij de landelijke trend om meer ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in de fysieke leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit ziet de gemeente als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". De provincie gebruikt deze omschrijving ook.

Ambities:

- De gemeente geeft een extra kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving waarbij de verschillende landschappen herkenbaarder worden. Gebiedsgerichte projecten versterken enerzijds de landschappelijke relaties en biodiversiteit in het landelijk gebied zelf en anderzijds de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen. Dit overstijgt de huidige perceelsgerichte benadering.
- De gemeente zoekt naar nieuwe economische dragers in het landelijk gebied om gebiedsgerichte projecten te kunnen financieren. Een voorbeeld is het bieden van ruimte aan tweede woningen. De investeringsruimte die hiermee ontstaat zet de gemeente in voor kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving van het buitengebied.
- De gemeente onderzoekt hoe inkomsten uit grootschalige(r) toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied kunnen inzetten voor de kwaliteit van de groene leefomgeving. Denk aan koppeling van geldstromen rond de energietransitie of klimaatadaptatie. Dit kunnen ook nieuwe economische dragers in het landelijk gebied worden.
- De gemeente stimuleert groenblauwe diensten ter ondersteuning van de gebiedsgerichte projecten. Deze dragen bij aan nieuwe kwaliteitsimpulsen voor de groene leefomgeving.

3.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het programma 'aantrekkelijk wonen' uit de omgevingsvisie van de gemeente Hardenberg. De te realiseren woningen dragen bij aan de behoefte aan nieuwe woningen. In paragraaf 3.3.3 wordt voornemen getoetst aan het 'Programma Wonen'. Hieruit blijkt dat er zowel kwalitatief als kwantitatief sprake is van behoefte naar de voorgenomen woningbouw. Ook worden de 'aandachtspunten voor natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten' in acht genomen en behandeld in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Landstad Hardenberg'.

3.3.3 Visienota Buitengebied Hardenberg

3.3.3.1 Algemeen

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe 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 heeft de basis gevormd voor de bestemmingsplannen “Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid” en “Buitengebied Hardenberg”. 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.

Deze hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

3.3.3.2 Thematische benadering - visie

De visie voor de 8 thema's wordt hierna weergegeven, in dit geval is voor het thema 'wonen' van belang.

Wonen

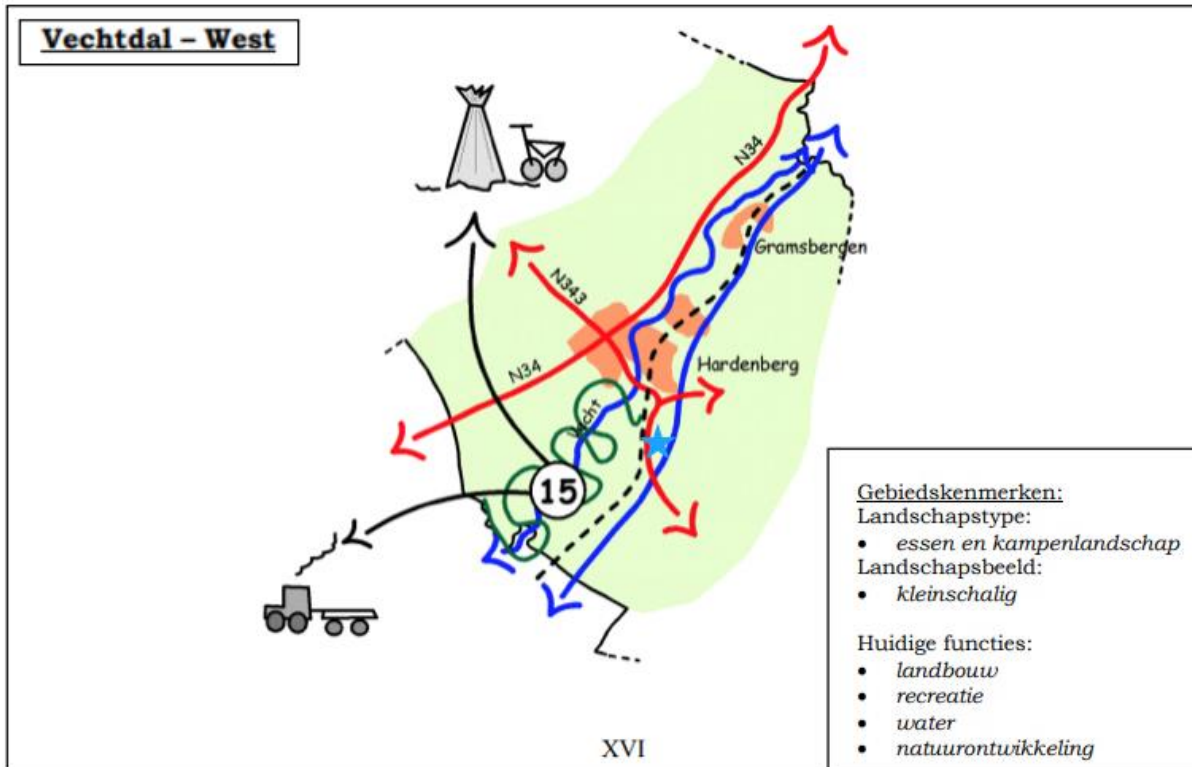
Voor wat betreft de functie 'Wonen' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

1. behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied zowel, qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
2. de afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedskenmerken;
3. het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
4. het bieden van de mogelijkheid om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen; waarbij ruimere mogelijkheden gelden naarmate meer oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken;
5. het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen;
6. het bieden van ruimte voor opvulling van open gaten in bebouwingslinten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid.

De gemeente sluit een toename van woningfunctie in het buitengebied niet uit. Wel wordt uitgegaan van optimale benutting van de bestaande bebouwing. Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol bestandsdeel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het in stand houden van een gevarieerd aanbod van woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landouwontwikkelingsgebied wordt zeer terughoudend omgesprongen met een toename van de woonfunctie. Het opnieuw opnemen van een woonfunctie mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functionerende agrarische bedrijven.

3.3.3.3 Gebiedsgerichte benadering - Vechtdal West

Voor dit gebied geldt als landschapstype; heideontginningslandschap. De ontwikkelingsrichting voor dit gebied betreft 'gemengd gebied'. Verschillende functies zoals wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven) kunnen zich hier vestigen. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven. De ligging van het plangebied is aangegeven met een blauwe ster.



Afbeelding 3.3: Uitsnede visiekaart Visienota Buitengebied (Bron: Gemeente Hardenberg)

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Visienota Buitengebied Hardenberg

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van het planologisch toestaan van een tweede woning in het plangebied. De locatie ligt in het deelgebied Vechtdal-West, een gebied dat is aangemerkt als gemengd gebied. In afbeelding 3.3 is het plangebied met een blauwe ster weergegeven. In gemengde gebieden wordt ruimte geboden aan meer functies, genoemd zijn de functies landbouw, recreatie, water en natuurontwikkeling. Alhoewel de woonfunctie in voorgenomen ontwikkeling hier niet op aansluit, gaat het in werkelijkheid om het wettelijk toestaan van de situatie die op legale wijze is ontstaan. Daarnaast zullen alle landschappelijke kwaliteiten die op dit moment in het plangebied aanwezig zijn zullen gewaarborgd en in tact worden gelaten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visienota Buitengebied.

3.3.4 LIK (Landschap Identiteit Kaart) Rheeze, Diffelen en omgeving.

3.3.4.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Het plangebied ligt in het 'Essen- en hoevenlandschap'. Dit is in afbeelding 3.6 weergegeven. Het plangebied is met de blauwe ster aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede LIK (Bron: Gemeente Hardenberg)

3.3.4.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Deze landschapstypen zijn op een overzichtskaart opgenomen (zie afbeelding 3.4). Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. De schema's ten aanzien van de landschapstypen zijn opgenomen in het volledige LIK.

3.3.4.3 Ontwikkelingsvisie Rheeze – Diffelen en omgeving

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het gemeentelijke beleid.

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van het rijk, provincie, waterschap en eigen gemeentelijk beleid. De ontwikkelingsvisie voor het 'Essen- en hoevenlandschap' binnen deelgebied 'Rheeze – Diffelen en omgeving' gaat in op de volgende punten die voor dit plan relevant kunnen zijn:

Huidige ruimtelijke kwaliteiten

- Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen;
- Bebouwing aan de rand van de essen;

- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Houtwallen, wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen;

Ontwikkelingsvisie

- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding en specialisatie van bestaande bedrijven, bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- Minimaal behoud van de biodiversiteit en streven naar een toename van de biodiversiteit door behoud en versterking van kleinschalige landschapselementen.

3.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het LIK

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toestaan van een tweede woning in het plangebied die momenteel al op die manier in gebruik is genomen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, conform de gebiedskenmerken en kwaliteiten van het Essen- en Hoevenlandschap. Zoals eerder benoemd zal er een solitaire kastanjeboom worden geplant in het voorerf en zal de singel aan de westelijke zijde worden doorgetrokken. Dit is ook in lijn met de ontwikkelingsvisie, gezien de bestaande woonfunctie wordt gefaciliteerd en er sprake is van een behoud van biodiversiteit. Op deze plaats wordt daarom geconcludeerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Rheeze – Duffelen en omgeving.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke motivering ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

Op bepaalde aspecten word hieronder kort ingegaan, aangezien deze weinig relevantie hebben voor de woningsplitsing. De overige onderwerpen worden nader toegelicht.

- **Bodem:** Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De bestaande woning wordt gesplitst. Er is daarmee geen sprake van nieuwe verblijfsruimten. Daarnaast is de functie wonen al toegestaan op de locatie waarvoor de bodem van voldoende kwaliteit wordt geacht;
- **Besluit milieueffectrapportage:** er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarnaast blijkt uit de bovenstaande milieuaspecten dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft (Besluit milieueffectrapportage);

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 omgevingsvergunning 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 akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De woning aan de Kanaalweg West 86/86a is gelegen nabij de oprit van de N343. Gezien de aard en omvang van deze weg is er sprake van een hogere verkeersintensiteit dan andere wegen in de buurt. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenkant van de woning is dan ook circa 53 dB, wat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De woning is echter voorzien van geïsoleerde spouwmuren en tevens ook voorzien van dubbelglas, wat beide zorgt voor een verminderde hoeveelheid geluidsbelasting binnenshuis. Deze maatregelen zijn voldoende om er voor te zorgen dat binnenshuis de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Op 550 meter afstand van de woning ligt een spoorlijn. Deze heeft echter een geluidszone van 300 meter. Geconcludeerd wordt dat railverkeerslawaai geen belemmering vormt voor dit plan.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.2.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.2.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.2.2 Situatie plangebied

4.2.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, betreffende de planologische splitsing van een woning, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.2.2.2 Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Uit raadpleging van deze kaarten blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} ruimschoots voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt ruimschoots voldaan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

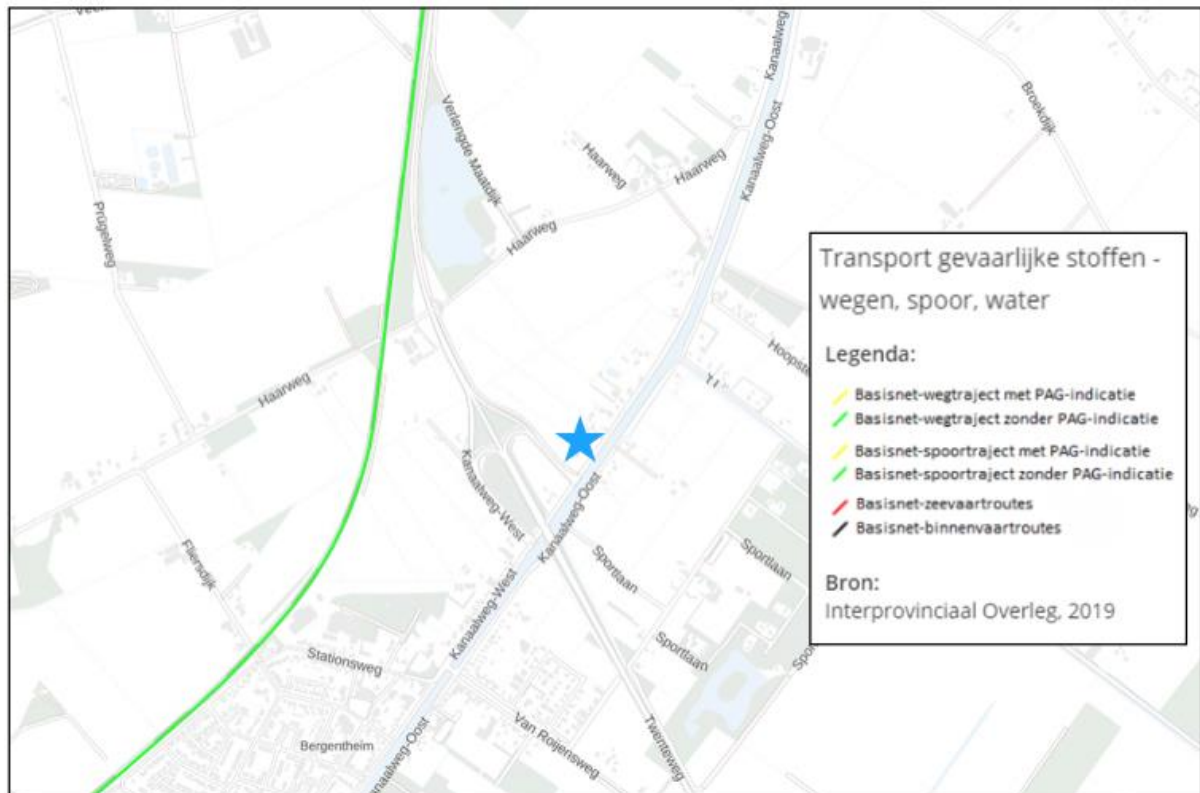
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.3.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven. De ligging van het projectgebied is met het blauwe ster weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

De spoorlijn ten westen van de locatie maakt deel uit van het basisnet spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn mogen de stofcategorie C3 worden vervoerd. De stofcategorie C3 betreft een zeer brandbare vloeistof. Per stofcategorie is een maximale effectafstand voor de omgeving opgenomen. Het maximale effect in meters voor de omgeving is 35 meter voor de stofcategorie C3. De afstand tussen het plangebied aan Kanaalweg West 86a en de spoorlijn bedraagt ongeveer 540 meter. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied op voldoende afstand ligt van de spoorlijn.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een nadere verantwoording voor het milieuaspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Deze onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.4.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De omgeving van het projectgebied karakteriseert zich als een ‘rustige woonwijk’. De omgeving kent een beperkte diversiteit aan functies. Hoofdzakelijk is het gebied bestemd voor wonen en agrarisch.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.4.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' kent geen milieuzonering en heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor omliggende functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de nabijheid van het projectgebied zijn enkele milieubelastende activiteiten aanwezig. Het betreft het agrarisch bedrijf aan de Haarweg 7, waar een melkveehouderij gevestigd is en het bedrijf aan de Kanaalweg West 96 met autosloperij. Hieronder wordt per functie de richtafstand en de afstand tot het plangebied weergegeven. Hierbij wordt gesteld dat voor geur wettelijk vastgestelde richtafstanden gelden ten aanzien van veehouderijen. Hier wordt in paragraaf 4.4 ingegaan.

Functie en Adres	Milieucategorie en maximale richtafstand	Afstand tot het plangebied
Autosloperij Kanaalweg West 96	Cat. 3.2 100 meter geluid	165
Melkveehouderij Haarweg 7	Cat. 3.2 30 meter geluid	450

Zoals in bovenstaande tabel te zien wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

4.4.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect milieuzonering wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

4.5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

4.5.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.5.2 Situatie projectgebied

In de nabijheid van het projectgebied aan de Haarweg 7 ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf betreft een melkveehouderij. De ontwikkeling aan de Kanaalweg-West 86a betreft een planologische splitsing van een reeds bestaande woning waarbij geen extra woning zal worden gebouwd. Tevens is deze te splitsen woning niet maatgevend temeer de woning een reeds bestaande woning betreft en er is dus ook geen sprake van de aantasting van planologische rechten van de veehouderij.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Het agrarisch bedrijf aan Haarweg 7 ligt op zo'n 450 meter afstand. Gesteld kan worden dat deze tussenliggende afstand van ruim voldoende omvang is. Temeer omdat het ruimschoots meer bedraagt dan de 50 meter in het buitengebied. Verwacht wordt dat daarom ter plaatse van de te splitsing woning sprake is van voldoende woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Op circa 5 kilometer afstand van het projectgebied bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en beneden- Reggegebied'. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied, is geen sprake van directe invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, door bijvoorbeeld geluidshinder en lichthinder.

Normaal gesproken brengt het toevoegen van een extra woning ook extra verkeersbewegingen met zich mee. In dit geval gaat het echter om het planologisch toestaan van een woning die reeds aanwezig is. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 2.25 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien het projectgebied buiten het NNN-gebied ligt is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit natuurnetwerk.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.3.2 *Situatie projectgebied*

Voorliggend initiatief gaat uit het van splitsen van de woning aan Kanaalweg West 86a. Met deze woningsplitsing zijn geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van voorliggend initiatief is dan ook geen sprake. Gelet op vorenstaand wordt het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6.4 **Conclusie**

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 **Archeologie & cultuurhistorie**

4.7.1 **Archeologie**

4.7.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 *Situatie projectgebied*

de voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op bodemingrepen. Er vinden dan ook geen bodem verstorende activiteiten plaats die negatieve gevolgen hebben voor eventuele archeologisch waardevolle items in de grond.

4.7.2 **Cultuurhistorie**

4.7.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke motivering “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Het plangebied bevindt zich in een Essen- en hoevenlandschap. De landschapskenmerken die hierbij horen en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan is getoetst in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Voor een verantwoording van de keuzes wordt hiernaar verwezen. Hierin wordt aangetoond dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

4.7.3 **Conclusie**

Ten aanzien van de aspecten archeologie en cultuurhistorie wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf opgenomen te worden. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Watertoets

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure 'geen waterschapsbelang' van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen.

4.8.2.2 Waterhuishouding projectgebied

Huidige en nieuwe situatie verharding

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een toename van verharding binnen het projectgebied. Watercompenserende maatregelen zijn wat dat betreft niet noodzakelijk.

Afvalwater

Conform de huidige situatie wordt het afvalwater verzameld op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Hemelwater

Het voornemen bestaat om de hemelwaterafvoer af te koppelen en te infiltreren binnen het projectgebied. Hier is voldoende ruimte voor.

Oppervlaktewater

In en om het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt tevens geen oppervlaktewater aangelegd of gedempt.

Reactie waterschap

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. 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.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de wijze waarop binnen voorliggend project wordt omgegaan met de waterhuishouding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Verkeer en parkeren

Planologisch gezien is er sprake van een toevoeging van één extra woning in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Gelet op de feitelijke situatie waarbij inwoning is toegestaan, wordt gesteld dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Tevens is de locatie in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Het erf wordt middels de bestaande inrit ontsloten. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hier is voldoende ruimte voor. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen voorliggend initiatief. Dit geldt temeer omdat er reeds sprake is van een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het planologisch splitsen van de woningen Kanaalweg-West 86/86a in overeenstemming met de feitelijke situatie is mogelijk op basis van de kaderstellende beleidsregel “Woningsplitsing bij inwoning”. Voorgenomen ontwikkeling past binnen de eisen die aan deze beleidsregel gebonden zijn

De ontwikkeling sluit tevens aan bij relevant beleid en gaat niet gepaard met negatieve milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Verder wordt gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woning een aanvaardbaar woonmilieu wordt aangetroffen en dat lokale landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.

Aan de ontwikkeling kan via een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking worden verleend.