

# Ruimtelijke onderbouwing 'Rheezerveenseweg 52 te Rheezerveen'

Onderzoek naar de randvoorwaarden voor de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het adres Rheezerveenseweg 52 te Rheezerveen.



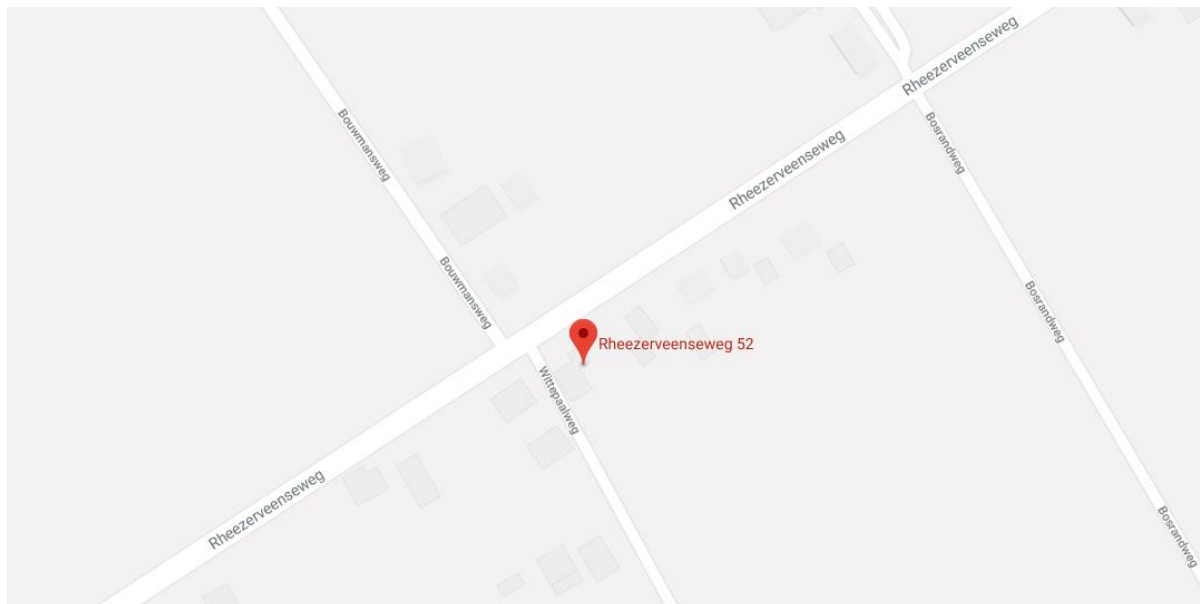
Document:	Toelichting Buitengebied Hardenberg, Rheezerveenseweg 52 Rheezerveen
Status:	<b>Definitief</b>
IMRO-code	NL.IMRO.0160.WBP00036-VG01
Opgesteld door:	Boon Omgevingsmanagement BV
Datum:	December 2019
In opdracht van:	Mevrouw J. Spoelman - Bouwhuis

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Vigerende planologische situatie .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
2.	Beleidskader .....	5
2.1	Rijksbeleid .....	5
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....	5
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	5
2.1.3	Besluit ruimtelijke ordening .....	5
2.1.4	Archeologie .....	6
2.2	Provinciaal beleid .....	8
2.2.1	Omgevingsvisie Provincie Overijssel .....	8
2.3	Gemeentelijk beleid .....	10
2.3.1	Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023 .....	10
2.3.2	Visienota Buitengebied .....	10
2.3.4	Welstandsnota .....	11
2.3.5	Conclusie .....	12
3.	Onderzoek en toetsing .....	13
3.1	Archeologie .....	13
3.2	Natuur .....	14
3.3	Parkeren .....	14
3.4	Water .....	14
3.5	Externe veiligheid .....	15
3.6	Geluid .....	16
3.6.1	Toetsing aan het Bouwbesluit 2012 .....	16
3.7	Bodem .....	17
3.8	Kabels en Leidingen .....	17
3.9	Luchtkwaliteit .....	18
3.10	Geur, lichthinder, windhinder .....	18
3.11	Stedenbouwkundige opzet .....	19
4.	Uitvoerbaarheid .....	20
4.1	Economische uitvoerbaarheid .....	20
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	20
5.	Conclusie .....	21

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel



**Figuur 1 Ligging plangebied, Rheezeerveen** (Bron: Google Maps)

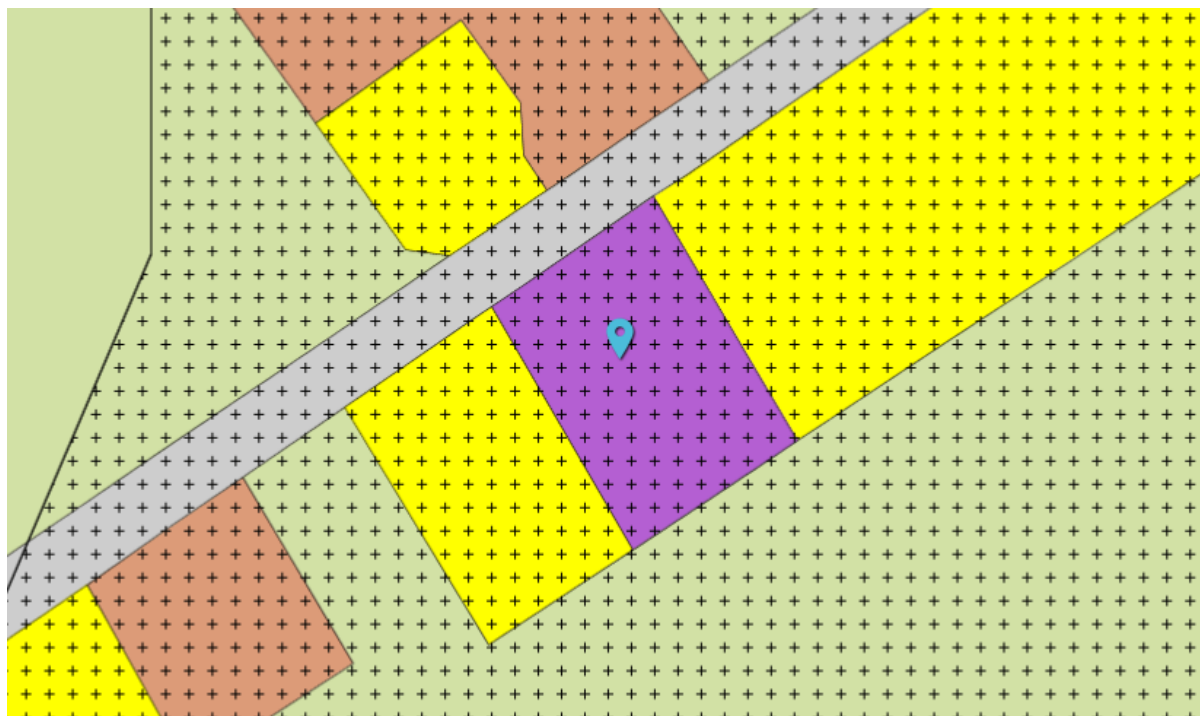
Initiatiefnemer is woonachtig op het perceel aan de Rheezeerveenseweg 52 te Rheezeerveen met het voornemen om de bestaande bedrijfsbestemming te transformeren naar een woonbestemming met 1 woning en bijbehorende bijgebouwen.

Om de gewenste functiewijziging te realiseren is verzocht om de ruimtelijke situatie en beleidsrichtlijnen en regels nader in beeld te brengen en te analyseren. Deze ruimtelijke onderbouwing geldt als toetsingskader voor het inpassen van de gewenste ontwikkeling in de huidige planologische situatie.

## 1.2 Vigerende planologische situatie

De gronden op het adres Rheezeerveenseweg 52 te Rheezeerveen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

Onderstaande figuur geeft (schetsmatig) geïllustreerd de huidige planologische situatie weer.



**Figuur 2 Uitsnede verbeelding** (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het object is bestemd met de volgende enkelbestemming 'bedrijf – besloten heideontginningslandschap' en de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 5', het voormalige gebruik van het pand betreft een bedrijf in reparatie van elektronische apparaten. De huidige bestemming komt niet overeen met het gewenste gebruik.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2014 en heeft een onherroepelijke planstatus. Ten tijde van de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is geen actualisatie van het bestemmingplan bekend. Het mogelijk maken van het initiatief en het gewenste gebruik zal doorgang kunnen vinden door middel van een bestemmingsplanwijziging.

## 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 vindt een afweging inzake de omgevingsaspecten plaats en in het daaropvolgende onderdeel komen de noodzakelijke (locatie specifieke) onderzoeken en daaruit voortvloeiende maatregelen aan bod. Het afsluitende hoofdstuk bevat de conclusie.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de SVIR heeft het kabinet haar visie voor Nederland tot 2040 vastgelegd. Speerpunten hierbij zijn:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Deze 3 speerpunten zijn vertaald in 13 nationale belangen waarmee de rijksoverheid zich grotendeels terugtrekt uit de ruimtelijke ordening op lokaal en regionaal niveau. De nationale belangen zijn gebiedsgericht van toepassing.

*De projectlocatie heeft geen relatie met één van de nationale belangen. Er zijn geen aandachtspunten vanuit de SVIR voor de voorgenomen ontwikkeling.*

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, staan in de AMvB Ruimte (ook wel bekend als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB of verordening gestelde regels. Nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dit kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden.

*De ontwikkeling op de specifieke locatie 'Rheezerveenseweg 52 te Rheezerveen is voor het Barro verder niet van belang.*

#### 2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking" zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties

die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

*Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 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 toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.*

#### **2.1.4 Archeologie**

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de regels van de beheersverordening van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe er moet bijgedragen worden aan de bescherming van de archeologie.

*Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" is op het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Voor bouwprojecten die gezamenlijk groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper reiken dan 50 cm, moet een rapport overlegd worden waaruit blijkt in hoeverre de eventueel aanwezige archeologische waarden van de gronden worden verstoord. In dit geval wordt de onderzoeksgrens van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschreden. Archeologisch*

*onderzoek is niet noodzakelijk. Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' conform bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" opgenomen in het plangebied.*

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Overijssel

De Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijke visie inzake de provinciale belangen vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 en anno 26-09-2018 geconsolideerd. Hierin zijn provinciale belangen weergegeven en hoe hiermee moet worden omgegaan.

De Geconsolideerde Verordening vanaf 2017 anno 27-2-2019 zorgt voor doorwerking van de provinciale omgevingsvisie naar o.a. de gemeente Hardenberg.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling zijn ten minste de volgende onderdelen uit de omgevingsvisie en verordening relevant.

In artikel 2.2.2. (verordening) Realisatie nieuwe woningen onder lid 1 staat omschreven: *'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.'*

De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er wordt een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt in een bestaand bijgebouw. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een nieuwe woning en daarom ook geen nader onderzoek woningbouw benodigd is.

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit wordt in artikel 2.1.2 in de verordening het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd.

Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

In de verordening (artikel 2.1.1 onder h) wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies.

De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied.



Vanzelfsprekend geldt voor de invulling van de stadsrandgebieden dat de ontwikkeling ervan op grond van artikel 2.1.5 in overeenstemming moet zijn met de uitspraken die hierover in de Omgevingsvisie Overijssel in de ontwikkelingsperspectieven en de Catalogus Gebiedskenmerken worden gedaan.

Uit de structuurvisie komt voort dat de planlocatie is gelegen in gebied dat zich kenmerkt door Verspreide bebouwing.

Daarbij moet de focus liggen op de ambitie zoals weergegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken:

“De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie, maar soms worden de erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het ‘Streekeigen huis en erf’ concept.”

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich op een locatie ingeklemd tussen landelijk gelegen woningen (zie onderstaande figuur), gebouwd aan een lint met landschappelijk en agrarisch karakter. Deze locatie leent zich door voortzetting van het woonbestemmings-patroon voor een transformatie van bedrijf naar wonen.



*De voorgenomen ontwikkeling lijkt met de voornoemde motivatie passend binnen de provinciale belangen van de omgevingsvisie en de omgevingsverordening.*

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

De toekomstvisie "De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af" is op 23 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. In deze toekomstvisie geeft de gemeente Hardenberg duidelijk aan niet als enige partij te (willen) bepalen hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente eruit ziet. Mede ook ten aanzien van het beleid en de ontwikkeling van voorzieningen in de gemeente is een samenwerking met de diverse andere betrokken partijen van groot belang.

De gemeente wil inwoners binden aan de gemeente Hardenberg en wil bouwen voor doelgroepen. Dat kunnen bijvoorbeeld ouderen, jongeren, doorstromers, nieuwkomers of forenzen zijn. Naast woningen zijn ook voorzieningen, woonomgeving, recreatie en werkgelegenheid beslist noodzakelijk. Ook de relatie tussen wonen en zorg in de omgeving blijft hierbij belangrijk. Aanpasbaar (levensloopbestendig) bouwen en duurzaam bouwen zijn daarbij belangrijke thema's. Dit plan heeft de verbetering van het woongenot en tevens als doel om mantelzorgbewoning mogelijk te maken (vergunningsvrij op basis van de BOR bijlage II artikel 2 lid 22) en sluit hierdoor aan op de Toekomstvisie van de gemeente.

### 2.3.2 Visienota Buitengebied

Op 18 juli 2006 is de Visienota Buitengebied, gemeente Hardenberg vastgesteld. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het totale buitengebied, ter vervanging van de bestemmingsplannen Buitengebied Avereest, Gramsbergen en Hardenberg. Hoofddoelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het buitengebied zijn:

op duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies; het vergroten van de leefbaarheid op het platteland; het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit (de eigen identiteit).

Deze identiteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebruikswaarde blijkt uit de geschiktheid voor bepaalde functies. De belevingswaarde houdt verband met de gebiedseigen kenmerken van het landschap, de bebouwing en de wordingsgeschiedenis. Bij de toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit.

#### **Visie Wonen**

Het gemeentelijk beleid zal zijn gericht op:

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 woonfunctie is in het buitengebied nadrukkelijk aanwezig. Het wonen in het landelijk gebied wordt niet (meer) gezien als een ongewenste functie, maar een waardevol bestanddeel van het totale woningaanbod in de gemeente, omdat de gemeente streeft naar het instandhouden van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Daarnaast is het, in verband met de leefbaarheid van het

platteland, van belang dat er voor alle doelgroepen, dus ook voor starters en senioren woonruimte in het buitengebied aanwezig is. Een toename van de woonfunctie in het buitengebied wordt dan ook niet meer per definitie uitgesloten. Daarbij gaat de gemeente uit van optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw. Dat wil zeggen dat, los van de sloop en vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing, de nieuwbouw van woningen soms ook mogelijk is. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Wel is het, vooral als gevolg van landelijke regelgeving, nog steeds zo dat de ontwikkeling van de landbouw wordt belemmerd door de aanwezigheid van burgerwoningen. In de gebieden die worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied zal daarom zeer terughoudend moeten worden omgesprongen met een toename van de woonfunctie, ook als het gaat om het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. In de bebouwingslinten is incidenteel ruimte voor opvulling van open gaten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid. Nader onderzoek per bebouwingslint zal moeten uitwijzen waar deze ruimte aanwezig is.

Bij woningbouw op deze plekken moet er voor worden gewaakt dat het groene karakter van de betreffende kern niet (te zeer) wordt aangetast en dat doorzichten naar achterliggend landschap – althans waar planologisch gewenst – in tact blijven.

Verder zal opvulling van open plekken in lintbebouwing dan wel in een buurtschap niet ten koste mogen gaan van het gemeentelijk concentratiebeleid voor woningbouw.

Het bestemmingsplan past binnen de Visienota Buitengebied. Het plan sluit aan op de doelstelling dat er voor alle doelgroepen, dus ook voor starters en senioren woonruimte in het buitengebied aanwezig is, waarbij het gaat om optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte. Bij de ontwikkeling wordt de bestaande verschijningsvormen van de bebouwing niet aangepast, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er wordt een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt in een bestaand bijgebouw.

### 2.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is: een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid. Wanneer een gebied niet binnen de grenzen van deze welstandsnota valt is de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' van toepassing. Het onderhavige gebied valt binnen de 'veenontginning'. Het beleid is gericht op handhaven van de belangrijkste bebouwingskarakteristieken van dit ontginningslandschap (openheid, grootschaligheid en regelmatigheid) en herstellen van de kaprichting en het onderscheid tussen boerderij en burgerwoning. De kenmerken van dit gebied worden hierna beschreven.

De grootschaligheid, de openheid en de regelmatigheid van het landschappelijk patroon zijn waardevol. De ontstaansgeschiedenis is daarin goed afleesbaar. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven (nu deels gedempt). Na de vererving in de 19e eeuw, zijn deze gebieden in gebruik genomen voor akkerbouw. De kleuren van de bebouwing passen bij de kleuren van het landschap. De ontginningsboerderijen hebben nog vaak een agrarische functie. De bebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Gebouwen staan daardoor met hun voorzijde soms schuin naar de weg toe. De erven zijn rechthoekig en hebben een regelmatige opbouw. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat. Landschappelijke beplanting beperkt zich tot wegen en erven. Daarnaast is er een aantal bosgebieden.

Het 'Groninger' type is een veel voorkomende ontginningsboerderij. Dit type kenmerkt zich door een groot volume en een eenduidige hoofdvorm van de bebouwing van voorhuis (woongedeelte), schuur en opstallen. Het woonhuis heeft veelal een rijk geornamenteerde voorgevel.

De bebouwing, los of geclusterd in buurtschappen, concentreert zich langs de ontginningsassen. In dit landschap bepalen grote kappen het beeld van gebouwen. In de loop der tijd zijn aan deze assen nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd. Omdat het volume vele malen kleiner is, is het gave beeld van het ontginningslint behouden. Tussen de gebouwen zijn doorzichten op het achterliggende open ontginningsgebied. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf.

In de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' is eveneens aangegeven dat wanneer sprake is van In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele) verandering van een erf, het gewenst is dat in een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen. Zoals aangegeven is voor de onderhavige ontwikkelingen een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de samenhang van bouwwerken op een erf, de verschijningsvorm, de afstemming op de bestaande bouwwerken en de relatie tot het hoofdgebouw en materiaal en kleurgebruik. Aan de voorwaarden gesteld vanuit de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' is derhalve voldaan.

### **2.3.5 Conclusie**

Aan de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke beleidsstukken is voldaan, deze vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

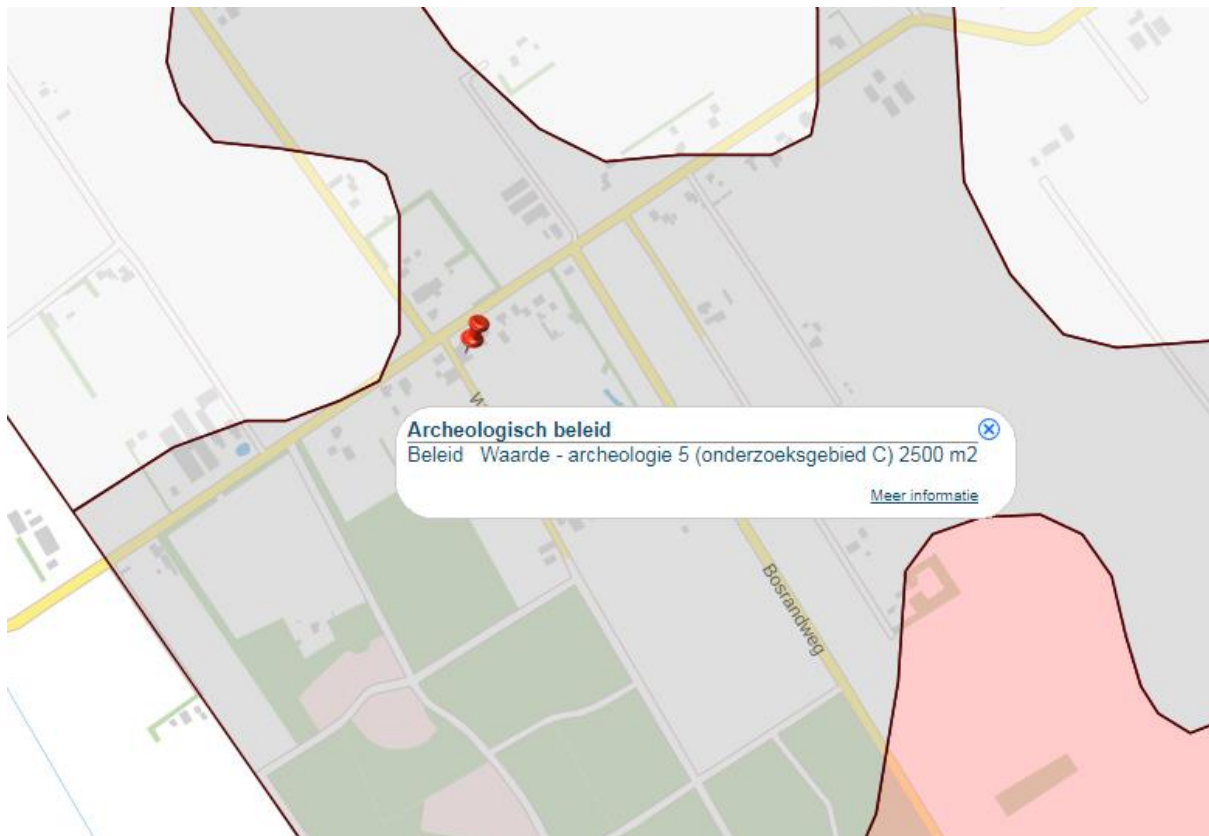
### 3. Onderzoek en toetsing

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling met het oog op de diverse omgevingsaspecten. De voorgenomen ontwikkeling van 'Rheezerveenseweg 52 te Rheezerveen' blijft beneden de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. categorie D.8.2. Er geldt dan ook geen verplichting tot het opstellen van een Plan-M.e.r., project-M.e.r. of een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### 3.1 Archeologie

Onderstaande figuur geeft een beeld van de archeologisch verwachtingskansen in de directe omgeving van locatie 'Rheezerveenseweg 52 te Rheezerveen'. De verwachtingswaarde voor de locatie en haar omgeving is het project gelegen in het gebied 'waarde - archeologie 5'.

Voor het gebied archeologische verwachting geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 2500m<sup>2</sup> met een diepte van 50 cm een archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden.



**Figuur 5 Uitsnede Beleidskaart Archeologie 2009**

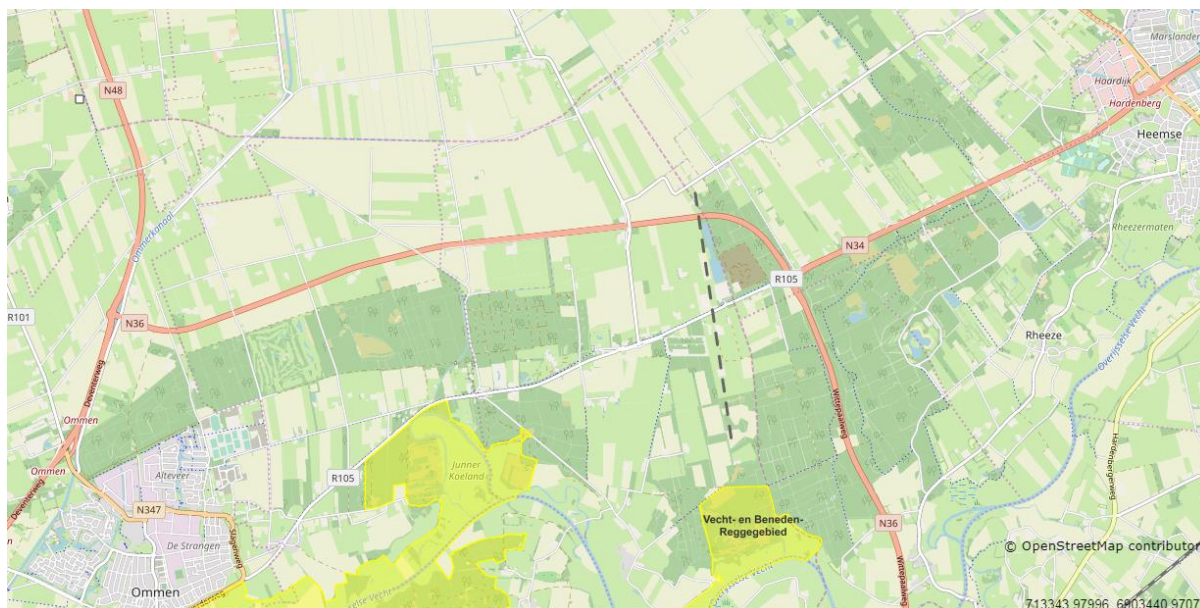
#### Conclusie

*In het kader van onderhavige ontwikkeling zullen er geen bodemingrepen plaats vinden. Door de ontwikkeling vindt er geen aantasting van archeologische waarden plaats.*



## 3.2 Natuur

De wetgeving in het kader van natuur(bescherming) is vanaf 1 januari 2017 opgenomen in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Figuur 6 (zie volgende pagina) toont aan dat in een straal van 3km Natura 2000-gebieden (geel), EHS'en (groen) en Wetlands (blauw) niet aanwezig zijn. In de directe omgeving (straal ca. 500 m) zijn geen natuurgebieden of -structuren gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft, gezien de afstand tot natuurgebieden, geen impact op natuurgebieden.



**Figuur 6 Ligging ten opzichte van natuurgebieden** (bron: Alterra)

Het project bestaat het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Zonder bouw- of sloop activiteiten. Een ecologisch onderzoek (quickscan) naar effecten op beschermde soorten is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

### Conclusie

*Het project heeft geen nadelige gevolgen en leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden.*

## 3.3 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Facetherziening parkeren Hardenberg' is vastgelegd dat het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen of andere voertuigen op eigen terrein in voldoende mate dient te worden gerealiseerd.

### Conclusie

*Het terrein behorende bij dit project is ruim genoeg om de gehele parkeerbehoefte geheel op eigenterrein op te lossen.*

## 3.4 Water

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoed. De

ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast

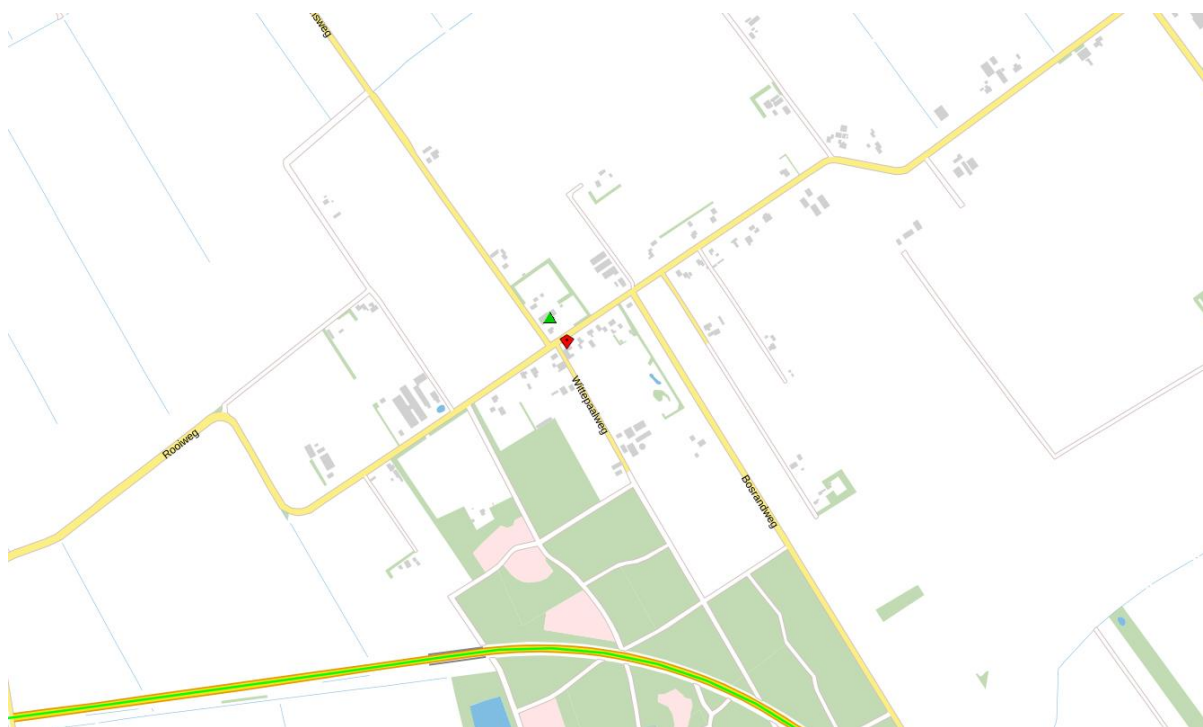
Door de ontwikkeling vindt dan ook geen verdere verharding en/of bebouwing plaats dan in de huidige situatie van het plangebied.

#### Conclusie

*De voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed de waterhuishouding en waterkwaliteit in de omgeving.*

### 3.5 Externe veiligheid

In kader van het aspect externe veiligheid dient te worden nagegaan of risicovolle activiteiten en/of inrichtingen gevolgen kunnen hebben bij realisatie van gevoelige objecten. Tevens dient bij realisatie van risicovolle inrichtingen nagegaan te worden of de invloed op de omgeving voldoet aan de hiertoe geldende eisen. Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).



**Figuur 7 Risico's in de nabije omgeving** (bron: risicokaart)

In de omgeving om de ontwikkellocatie is een basisnet weg aanwezig 'Provincialeweg N36'. Deze is op ca. 570 meter gelegen van het plangebied.

#### Conclusie

*Gelet op de afstand van de gewenste ontwikkeling tot de inrichtingen zijn de externe veiligheidsrisico's niet van invloed op de ontwikkeling. De planlocatie ligt op ongeveer 0,5 km van de weg Provincialeweg de N36.*

## 3.6 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door weg- en spoorverkeer en industrieterreinen met een wettelijke zone, gevoelige gebouwen/bestemmingen mag belasten, wordt geregeld door de Wet geluidhinder (Wgh).

In de Wgh zijn (voorkeurs)grenswaarden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van verschillende geluidsbronnen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (art. 110a lid 1 Wgh). Wanneer ook de maximale te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere (geluid reducerende) maatregelen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg is het bevoegd gezag in deze. De Wgh dan wel het aanhangend "Besluit geluidhinder" bevat gronden op basis waarvan mag worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde vindt echter slechts toepassing indien zogenoemde bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a lid 5 Wgh).

### 3.6.1 Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en spoorweglawaai en 35 dB bij industrielawaai gegarandeerd te worden. De projectlocatie is niet gelegen binnen de geluidzones van het spoor en industrie.

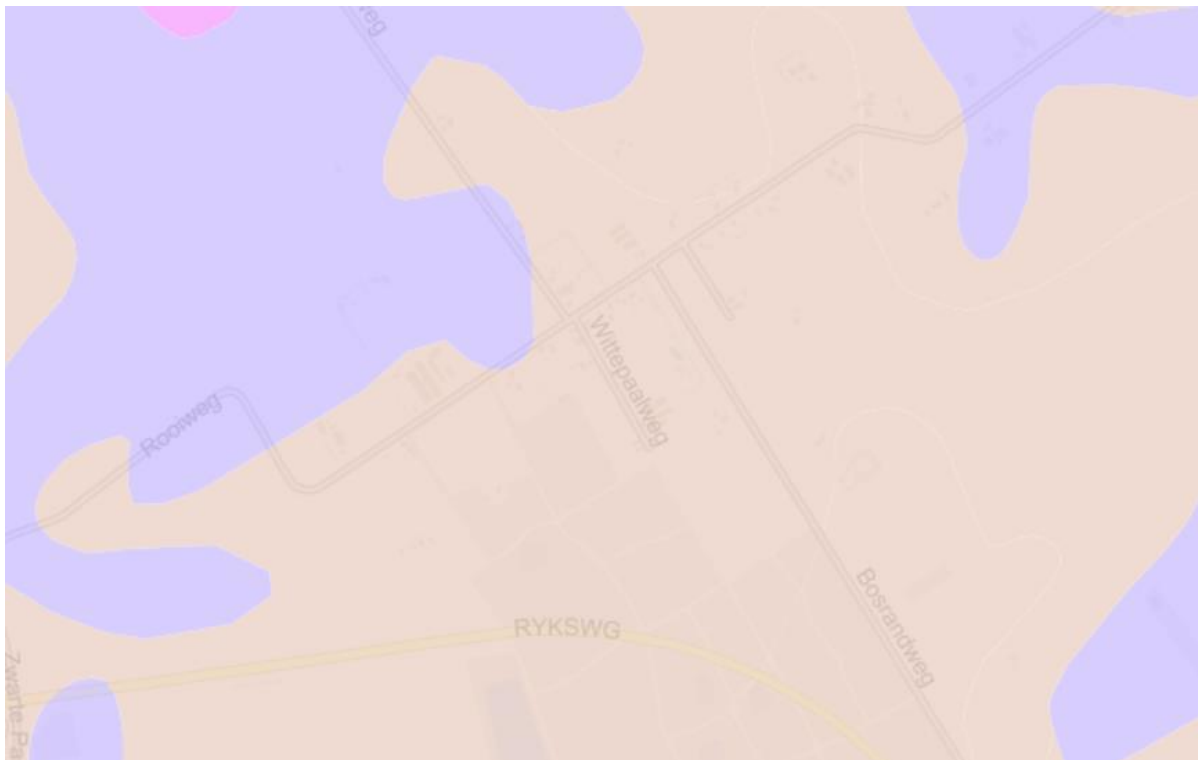
#### Conclusie

*De voorgenomen ontwikkeling ondervindt geen nadelige gevolgen op het gebied van geluid vanuit de omgeving.*



### 3.7 Bodem

De gemeente heeft in juni 2010 de bodemkwaliteitskaart samen met de bodemfunctiekaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is opgesteld door Tauw bv (kenmerk 4643130, d.d. 24 februari 2010). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het buitengebied van de gemeente Hardenberg in het algemeen als niet verontreinigd kan worden aangemerkt.



**Figuur 9 uitsnede kaart bodemloket** (bron: GIS Overijssel)

#### Conclusie

*Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een inpanning van functiewijziging. Hierdoor zullen er geen ingrepen in de bodem plaats vinden, waardoor er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het initiatief.*

### 3.8 Kabels en Leidingen

Er zullen geen ingrepen in de bodem plaatsvinden, waardoor er geen onderzoek naar kabels en leidingen noodzakelijk is.

#### Conclusie

*De voorgenomen ontwikkeling is niet onderhevig aan het uitvoeren van een inventarisatie op aanwezige kabels of leidingen door middel van een Klic-melding.*

### 3.9 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet bevat kwaliteitseisen voor luchtkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben of gevolgen ondervinden op het gebied van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekende maten bijdragen' (NIBM) is vastgelegd dat een ontwikkeling de luchtkwaliteit niet verslechtert als de bijdrage niet meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarde van de concentraties fijn stof en stikstofoxide.

In de Regeling NIBM zijn categorieën gevallen opgenomen waarvan wordt gesteld dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hieronder vallen ook woningbouwlocaties, die niet voorzien in de bouw van meer dan 1500 woningen en geen toename plaatsvindt van meer dan 7500 verkeersbewegingen. Hierbij wordt in het algemeen uitgegaan van 5 verkeersbewegingen per woning.

In de gewenste ontwikkeling heeft betreft het te realiseren van 1. Er kan gelet op het kenwaarde van 5 verkeersbeweging per woning uitgegaan worden van totaal 5 verkeersbewegingen. Dit blijft ruim onder de maximaal toegestane toename van 7500 verkeersbewegingen. Er kan dan ook met zekerheid gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling onder de grenswaarde blijft.

#### Conclusie

*De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wn en de kaders van de GGD en het milieu-kwaliteitsplan. De gewenste ontwikkeling kent geen gevolgen in het kader van de luchtkwaliteit.*

### 3.10 Geur, lichthinder, windhinder

De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan het produceren van geur, licht- en/of windhinder. Er zijn er geen bestemmingen in de nabije omgeving die mogelijke hinder van ondervinden. Er is geen object in de nabije omgeving dat nadelige effecten ondervindt van windhinder zoals een molen. Om deze reden wordt een nadere beoordeling niet noodzakelijk geacht en achterwege gelaten.

#### Conclusie

*Hinder op het gebied van geur, licht en wind is niet aan de orde.*

### 3.11 Stedenbouwkundige opzet

De bestaande bebouwing, in de vorm van een bedrijfswoning met bijbehorende opstallen, worden voor het project, het wijzigen van de bestemming naar een woonfunctie niet veranderd.

#### Conclusie

*Met inachtneming van het voorgaande kan er vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt medewerking verleend worden om het voorliggend plan mogelijk te maken.*

## **4. Uitvoerbaarheid**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het perceel wordt ontwikkeld op kosten van de initiatiefnemer nadat het aan hen verkocht is. De uitvoeringskosten en aanvraag/betaling van vergunningen zullen dan ook door, of in opdracht van de initiatiefnemer, worden gedragen en verricht. Alvorens het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer wordt er een verzoek ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Als deze medewerking niet wordt toegekend is de economische uitvoerbaarheid niet mogelijk.

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer is verplicht om te handelen volgens wet- en regelgeving. Voor de gewenste ontwikkeling zijn een (omgevings)vergunningen vereist. Deze worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. De eventuele mogelijkheid voor belanghebbenden om inspraak te hebben is in de vergunningprocedure nader geregeld.

## 5. Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens om een voormalig bestaand pand met de enkelbestemming 'bedrijf – besloten heideontginningslandschap' en de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 5', de functie wonen- besloten heideontginningslandschap.

Het project is in de eerder beschreven hoofdstukken getoetst aan het beleid op alle (relevante) overheidsniveaus. De voorgenomen ontwikkeling heeft vooralsnog geen negatieve gevolgen voor de locatie en de (directe) omgeving.