

Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Zestiende Wijk 15 Dedemsvaart

NL.IMRO.0160.WBP00055-VG01

Vastgesteld

Datum: 29 november 2022

Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied.....	1
1.3 Huidig planologisch regiem.....	2
1.4 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Het plan	3
2.1 Landschappelijke aspecten	3
2.2 Huidige situatie.....	3
2.3 Gewenste situatie.....	3
Hoofdstuk 3 Beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid.....	4
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid.....	9
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Geur	14
4.3 Bodem	15
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Geluid	16
4.6 Externe veiligheid.....	17
4.7 Ecologie	17
4.8 Archeologie & Cultuurhistorie	18
4.9 Water	18
4.10 Parkeren & Verkeer.....	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	20
5.1 Juridisch systeem.....	20
5.2 Regels.....	20
5.3 Verklaring van de bestemmingen	20
Hoofdstuk 6 Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen bij de toelichting	0
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2 Verkennend natuurwaardenonderzoek	

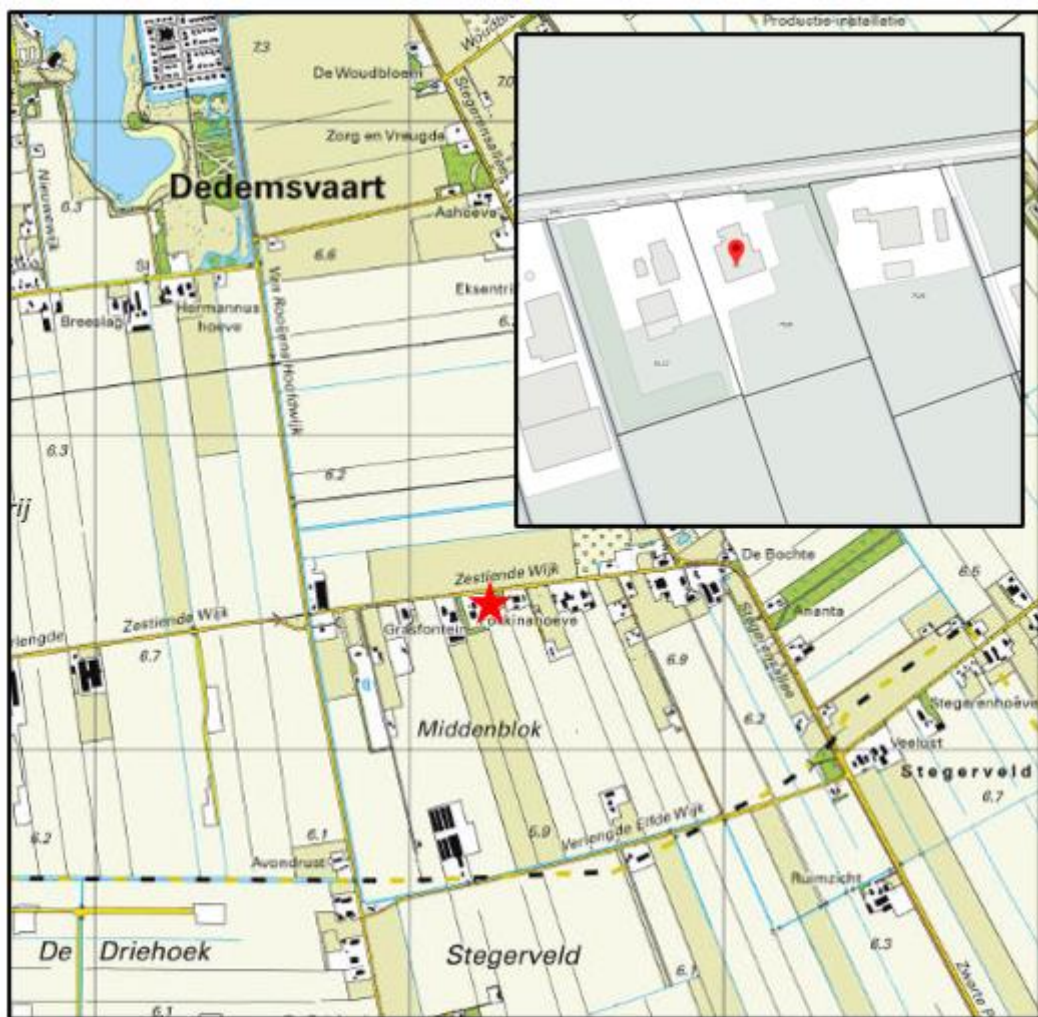
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zestiende wijk 15 te Dedemsvaart is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en daarmee is het regulier wonen in de bedrijfswoning in strijd met het geldende bestemmingplan. Er is een nieuwe passende bestemming gewenst. Bij brief van 6 oktober 2021 heeft het college van B&W medewerking uitgesproken voor een wijziging naar een woonbestemming.

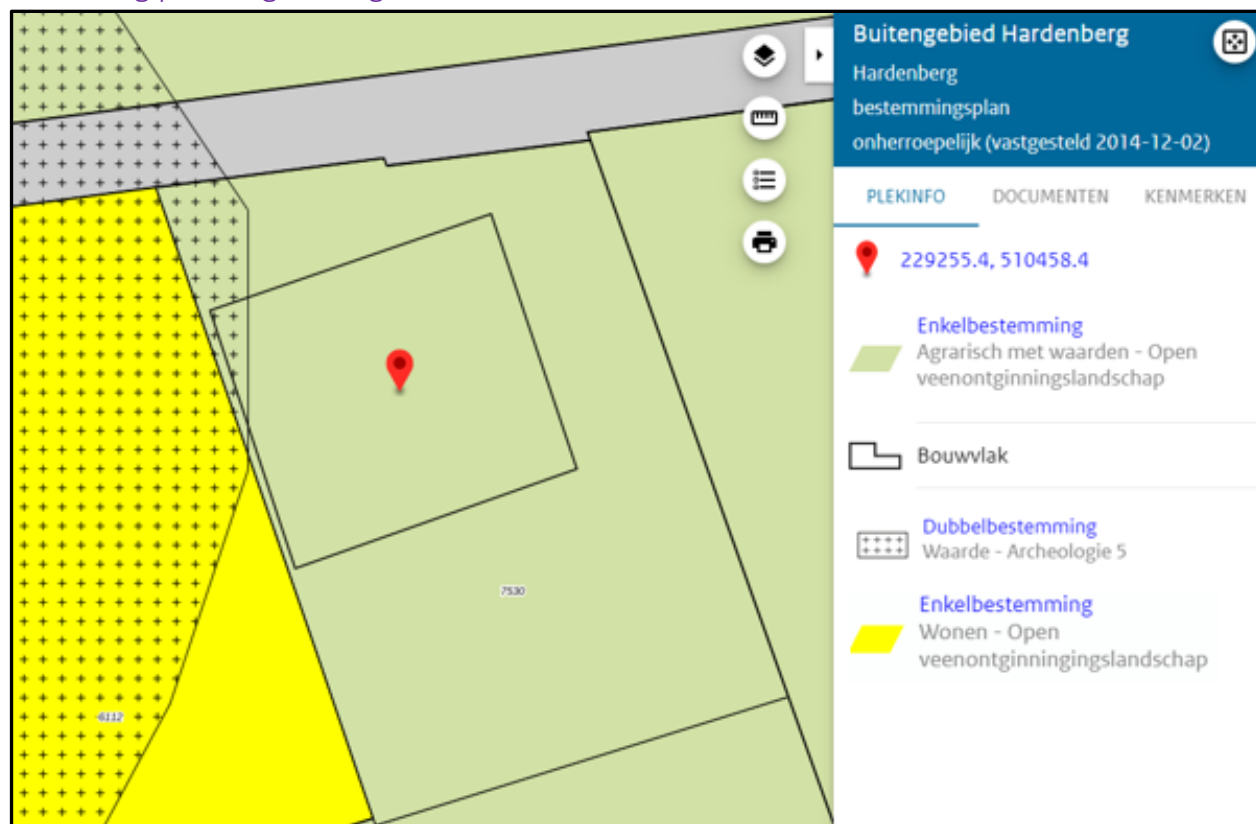
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het kadastrale perceel Avereest K 7530 plaatselijk bekend Zestiende wijk 15 te Dedemsvaart. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dedemsvaart in de gemeente Hardenberg. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de ruimere en directe omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied Bron: topotijdreis.nl en ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Huidig planologisch regiem



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De gronden van het plangebied liggen binnen de begrenzing van bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld 2014-12-02). Daarin heeft het perceel enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap' met een bouwvlak. De linkerbovenhoek van het perceel heeft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Zoals in paragraaf 1.1 al aangegeven is de reguliere bewoning van een agrarische bedrijfswoning niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Middels dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' gewijzigd in 'Wonen - Open veenontginningslandschap'. Op basis van de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap' kan de betreffende voormalig agrarische bedrijfswoning regulier bewoond worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt achtereenvolgens de landschappelijke aspecten van het plan, de huidige en de gewenste situatie. In Hoofdstuk 3 komt het geldende beleid in relatie tot het plan aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied maakt deel uit van het veenontginningslandschap dat zich uitstrekt van Dedemsvaart tot ongeveer de rand van de kern Hardenberg. Dit veenontginningslandschap is ontstaan door vervening en ontginning. De vervening heeft plaatsgevonden in de 19e eeuw. Het veenontginningslandschap wordt veelal gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en "rechtlijnig" gebied met half-transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. De bebouwing en beplanting in het veenontginningsgebied is geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn in het verleden vaarten en kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt.

De (boeren)erven hebben grote invloed op het open landschapsbeeld van het veenontginningslandschap. Op een aantal erven is er sprake van een robuuste vorm van erfbeplanting. Deze robuuste beplanting bestaat veelal uit houtwallen, erfbosjes en solitair. De beplanting rond een erf vormt een scherpe grens met de omgeving en sluit aan op de rechtlijnige en blokvormige verkavelingsstructuur. Dit alles maakt het gebied tot een waardevol landschap met veel openheid, grote percelen bouw- en grasland, grootschalige erven, rechte wegen, soms met bomenrijen en enkele boscomplexen aan de randen.

De geschiedenis van de veenontginningen is tegenwoordig nog steeds herkenbaar in de omgeving van het plangebied. De rechtlijnige structuur van het veenontginningslandschap is één van de kenmerken die het landschap identiteit geeft. Daarnaast zijn in deze gebieden de erven veelal rechthoekig waarbij de boerderij veelal met de kopgevel gericht is naar de weg. De zestiende wijk is een weg waar de erven met name aan de voorzijde veelal met robuuste beplanting omlijst worden.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Zestiende wijk 15 in Dedemsvaart. De Zestiende wijk loopt van de Van Rooijens Hoofdwijk naar de Stegerensallee ten zuiden van Dedemsvaart. De noordkant van de weg is open en vrij van bebouwing, het bebouwingslint ligt aan de zuidkant van de weg.

De woonboerderij is gebouwd in de jaren 30 en in gebruik geweest als bedrijfswoning bij de boerderij. Het agrarisch bedrijf is in november 2020 gestopt. Hiervan is op 28 februari 2022 een AIM melding gedaan. Het agrarisch bedrijf was in handen van de schoonvader van de huidige eigenaar.

Op het perceel is de woonboerderij aanwezig met een aangebouwde varkensstal en een aangebouwde schuur. Ten westen van de bestaande oprit ligt de woonboerderij met aanbouwen en is de omliggende grond in gebruik als tuin, ten oosten van de bestaande oprit is de grond grotendeels in gebruik als weiland met een klein deel moestuin waarop een kas is geplaatst.

2.3 Gewenste situatie

De agrarische functie is verdwenen en daarmee is de bestemming 'Wonen- Open veenontginningslandschap' meer van toepassing. Ruimtelijk zijn er geen wijzigingen voorzien op het perceel, ook de bestaande ontsluiting blijft ongewijzigd. Het betreft een planologische wijziging. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. En daarvoor in de plaats wordt voorzien in een woonbestemming. De oostelijke en zuidelijke agrarische gronden behouden de agrarische bestemming.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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
2. zorgvuldig gebruik van de ruimte;
Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

SVIR

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

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Overweging

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Dit plan kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties' worden geschaard. Indien een plan voorziet in de toevoeging van ten hoogste elf woningen, dan is blijkens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie volgt daarnaast dat wanneer er sprake is van een functiewijziging zonder uitbreiding van bebouwing er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Overweging

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geoordeeld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'.

Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

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

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;

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

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

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging van agrarisch naar wonen mogelijk gemaakt waarbij geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het gaat om een lokale behoefte. In de paragraaf 'gebiedskenmerken' is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Ontwikkelingsperspectief

Het perceel Zestiende wijk 15 maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit zijn gebieden waar de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop staat. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte

krijgt. Het biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

Verantwoording

Met deze functiewijziging naar wonen is het woonvlak dusdanig gesitueerd dat het naastgelegen agrarische perceel niet extra belemmerd wordt en er geen kenmerkende structuren worden aangetast, omdat er geen wijzigingen plaatsvinden in de fysieke ruimte.

Gebiedskenmerken

Voor perceel Zestiende wijk 15 te Dedemsvaart komen gebiedskenmerken voor uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag.

De natuurlijke laag

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Veenkoloniaal landschap'.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Stedelijke laag

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk'.

Als ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Wat betreft het gebiedskenmerk "Informeel trage netwerk" zijn de ambities niet van betekenis voor dit plan.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging van agrarisch naar wonen mogelijk gemaakt waarbij geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Deze functiewijziging zorgt voor een toekomstbestendig gebruik van dit perceel in het landelijk gebied wat bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van dit veenkoloniaal landschap.

Conclusie

Het voorliggende plan betreft het wijzigen van de functie van het perceel, van agrarisch gebruik naar wonen waarbij geen verandering in bebouwing plaatsvindt. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de hiervoor genoemde lagen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Op 7 juni 2021 is de omgevingsvisie Landstad Hardenberg vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt vooruitgekeken naar het jaar 2040 en zijn de belangrijkste opgaven geïdentificeerd voor gemeente Hardenberg. De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. De afhankelijkheid van omliggende regio's wordt groter en daar moet op worden ingespeeld door:

- a. groei vast te houden en door te trekken;
- b. door kwaliteiten toe te voegen;
- c. ruimte als troefkaart te benutten;
- d. bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden op orde te hebben.

Er zijn in deze visie ambities opgesteld voor het landelijk gebied binnen de gemeente. De ambitie is het landelijk gebied vitaal te houden door een goede wisselwerking en samenhang tussen economische activiteiten zoals de landbouw en vrijetijdseconomie te bevorderen, maar ook door te koersen op de waardering van het gebied door inwoners en gasten en de kwaliteit van natuur, biodiversiteit, landschap en cultuurhistorie. Ontwikkelopgaven en vraagstukken worden gebiedsgericht benaderd en nieuwe samenwerkingsvormen en strategische partnerschappen tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden.

In de agrarische ontwikkelingsgebieden dragen ontwikkelingen bij aan een vitale, veerkrachtige landbouw, ook van meer grootschalige agrarische functies.

Wat betreft wonen heeft de gemeente ambities geformuleerd die inzetten op het verwelkomen van 1000 nieuwe huishoudens, jongeren vasthouden of laten terugkeren naar de gemeente, hoger opgeleiden met jonge gezinnen aantrekken en flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarnaast worden meer mogelijkheden gezocht voor wonen in het landelijk gebied.

Verantwoording

Het initiatief draagt bij aan de ambities uit de omgevingsvisie doordat dit erf behouden blijft voor eigen inwoners en de bewoonbaarheid en beleefbaarheid van het buitengebied in stand houdt.

Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg

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

De 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.

De nieuwe functie in het plangebied wordt 'wonen' in plaats van 'agrarisch'. 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 de woonfunctie 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 aan woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landbouwonwikkelingsgebied 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.

Verantwoording

Door de functieverandering zullen de naastgelegen agrarische bestemmingen niet extra belemmerd worden. Dit perceel heeft geen dusdanige grootte dat het geschikt is om volwaardig agrarisch bedrijf te runnen. De woonbestemming sluit aan bij de naastgelegen woonbestemmingen. De bestaande bebouwing wordt optimaal benut.

Landschap Identiteit Kaart; Dedemsvaart Zuid – Rheezerveen – Heemserveen

De gemeente 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. Om er achter te komen welke functies in welke omgeving wenselijk zijn, zijn Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) opgesteld om achter de identiteit van de deelgebieden te komen. Er zijn in totaal zeven deelgebieden, het plangebied ligt in deelgebied: Dedemsvaart Zuid – Rheezerveen - Heemserveen. Binnen dit deelgebied maakt het plangebied onderdeel uit van het open veenontginningslandschap.

Voor dit type landschap is een SWOT-analyse opgesteld waarin de sterke/zwakke punten alsmede de kansen en bedreigingen worden genoemd. Hieronder enkele sterke punten en kansen van het gebied.

Sterke punten

Bebouwing: Verspreide bebouwing langs wegen, lintbebouwing Rheezerveen, doorzichten lintbebouwing zoals in Rheezerveen

Routing: strak, rechtlijnig wegenpatroon

Verkaveling: rationele, lange strokenverkaveling langs ontginningsassen

Beplanting: wegbeplanting

Erven: rechthoekige erven met de kopgevel naar de weg

Functie en activiteit: diverse functies, waaronder landbouw, wonen en recreatie

Als bedreiging van dit gebied wordt onder andere genoemd: 'verrommeling erven als gevolg van bedrijfsbeëindiging'.

Verantwoording

Door de bestemming passend te maken bij het gebruik na beëindiging van het agrarische bedrijf wordt gezorgd voor een toekomstbestendige invulling van dit perceel die verrommeling op termijn zal tegengaan.

Programma Wonen Hardenberg 2019-2025

Het Programma Wonen legt de focus op de woonambities voor de hele gemeente Hardenberg. Het streven is echter om een integrale, gebiedsgerichte focus te houden waarin maatwerk mogelijk is. Meebewegen met de realiteit, bouwen naar behoefte, maatwerk en een kortere planningshorizon zijn het devies. De eerstkomende jaren wordt ingezet op extra woningen bouwen. Ook wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe gespecialiseerde woonvormen zoals 'erfdelen', 'thuishuizen' en modulair bouwen. Ook het aantrekkelijk maken van woningen in het buitengebied door de mogelijkheid tot splitsing is onderdeel van dit programma. De gemeente vindt het bouwen van woningen op inbreidingslocaties een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt. Bijvoorbeeld bij het transformeren van leegstaand vastgoed of herbestemming van bedrijvigheid of industrie.

Verantwoording

In onderhavig plan gaat het om het herbestemmen van bedrijvigheid, waarmee een toekomstbestendige invulling wordt gegeven aan dit perceel in landelijk gebied.

Wijzigingsbevoegdheid 8.6.5

Indien er ter plaatse van een agrarische bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Het bouwvlak wordt in dit geval verwijderd, ter plaatse van de bebouwing wordt een woonbestemming opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 8.6.5 (Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en bestaande kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in artikel 8.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 8.5.1 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

- a. zoals blijkt uit de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak in zijn geheel verwijderd en ter plaatse van de woning met bijgebouwen vervangen door een bestemmingsvlak 'Wonen – Open veenontginningslandschap';
- b. Er is geen bestaande kleinschalige kampeerterreinen. Wel is er gastouderopvang aan huis die onder de woonbestemming voortgezet zal worden.
- c. Hier wordt aan voldaan, zie de bijbehorende plankaart.
- d. Hier wordt aan voldaan, zie de bijbehorende plankaart.
- e. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast.
- f. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de wijziging van bestemming vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is.
- g. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aantal bestaande bedrijfswoningen, namelijk één.

Algemene wijzigingsregel 60.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 25m worden verschoven;
- b. De oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 25% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte voor wijziging;
- c. Door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast;
- d. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de vergroting van agrarische bouwvlakken.

Toetsing voorwaarden algemene wijzigingsregel

- a. Op het punt waar de grootste verschuiving plaatsvindt bedraagt de verschuiving ca. 22 meter, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.
- b. Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 2505m². Het vergrootte vlak 'wonen' in de nieuwe situatie bedraagt 3131m² wat een vergroting van 25% is.
- c. Uit de bespreking van het provinciaal en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.2 en 3.3) blijkt dat belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.
- d. Het gaat in dit plan niet om het vergroten van een agrarisch bouwblok.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging van agrarisch naar wonen mogelijk gemaakt waarbij geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

4.1 Milieuzonering

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

Een goede ruimtelijke ordening vergt dat er voldoende afstand is tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG staan voor een groot aantal bedrijfscategorieën richtafstanden aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. De genoemde richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied. En worden in beginsel gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak.

In- en uitwaartse zonering

Aan de oostzijde van het perceel is een agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Deze agrarische bedrijfsbestemming is op kortere afstand, van de met dit plan beoogde woonbestemming, gelegen dan de geldende richtafstanden voor veehouderijen danwel akkerbouwbedrijven aangeven. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Blijkens de openbare registers van de Kamer van Koophandel is ter plaatse een akkerbouwbedrijf gevestigd. De bestaande (bedrijfs)woning binnen het plangebied is niet gelegen binnen de voor akkerbouwbedrijven geldende richtafstand. Met dit plan is enkel een functiewijziging zonder uitpandige bouwwerkzaamheden voorzien.

Met dit plan wordt voorzien in een bestemmingsvlak wonen waarbij de bestemmingsgrens aan de oostzijde gelijk is aan de oostelijke grens van het agrarische bouwvlak. Ten aanzien van agrarische percelen is in de bouwregels van het geldende bestemmingsplan buitengebied reeds vastgelegd dat bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning de gevels niet dichterbij gesitueerd mogen worden op een agrarisch bouwvlak dan de huidige gevels. Deze regel wordt met dit wijzigingsplan overgenomen. Daarmee zal met deze functiewijziging de woning niet dichterbij het naastgelegen agrarisch perceel gebouwd kunnen worden.

Daarbij is de, voor de voornoemde agrarische bedrijfsbestemming, meest belemmerende woonbestemming aan de oostzijde van dit agrarisch bouwperceel gelegen. Er verdwijnt een agrarisch bedrijfsperceel, waarmee effecten op omliggende woonbestemmingen verminderen.

Woon- en leefklimaat

Voor deze locatie geldt dat het hier gaat om een planologische omzetting van een agrarisch erf naar een regulier woonerf. De reeds aanwezige bedrijfswoning is reeds een bestaand milieugevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast is het van oudsher zo dat de woonerven van de Zestiende Wijk 15 en de buurman naar elkaar toe zijn gekeerd en de werkerven van elkaar af, waarmee overlast beperkt wordt. Dit verandert niet.

Conclusie

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

4.2 Geur

In de nabije omgeving (straal 500 meter) van het plangebied zijn zeven agrarische bedrijfsbestemmingen gelegen.

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 buiten de bebouwde kom een vaste afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbijgelegen dierenverblijf tot de gevoelige functie.

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.*

Geurverordening gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast.

De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet in het buitengebied minimaal 25 meter bedragen. Dit geldt alleen als er sprake is van het houden van de in artikel 4.2 van de gemeentelijke geurverordening genoemde dieren aantallen niet wordt overschreden. Worden deze aantallen overschreden, of gaat het om de bouw van een nieuwe stal, dan geldt de minimale afstandseis van 50 meter.

Situatie plangebied

Blijkens de openbare registers van de Kamer van Koophandel zijn op meest nabijgelegen agrarische bedrijfsbestemmingen akkerbouwbedrijven gevestigd. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing op deze bedrijven.

De dichtstbijzijnde veehouderij aan de Zestiende Wijk 9 is een geitenhouderij. Deze ligt op 135 meter afstand van het plangebied. Er geldt een richtafstand van 50 meter voor geur, 30 meter voor geluid en stof en 0 meter voor gevaar. Er wordt voldaan aan de maximale hinderrichtafstand. De reeds aanwezige bedrijfswoning is een bestaand milieugevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere

woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarbij zijn er reeds andere woonbestemmingen gelegen op kortere afstand tot die veehouderijen ten opzichte van het plangebied in dezen.

Uit onderzoek is gebleken dat het wonen nabij een geitenhouderij gezondheidsrisico's met zich mee kan brengen. Er is een verhoogd risico op longontsteking wat met name risicovol kan zijn voor kinderen onder de vier jaar, voor ouderen boven de zeventig jaar en mensen met een minder goed werkend immuunsysteem. De bewoners zijn op de hoogte van deze risico's. Initiatiefnemer is al jaren woonachtig op deze locatie en dat verandert met deze plannen niet.

Conclusie

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

4.3 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De vereiste bodemkwaliteit is bepaald in het Besluit bodemkwaliteit. Het Besluit maakt onderscheid tussen verschillende toepassingsmogelijkheden met bijbehorende toetsingskaders. Uitgangspunt van het Besluit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie.

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Eco Reest B.V. ter hoogte van het agrarisch bouwvlak. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegd rapport (bijlage 1 van de toelichting) van d.d. 24 februari 2022 met nummer 212080. In dat rapport wordt geconcludeerd dat:

"Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve formeel bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu-hygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu-hygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein."

Op het terrein liggen twee depots met grond en puin afkomstig van werkzaamheden op het perceel. Deze depots zullen van het terrein verwijderd worden en afgevoerd naar erkende verwerkers.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met een woonhuis en bijbehorende bouwwerken.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

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

4.5 Geluid

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Een woning is een geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder dient er een akoestische afweging in het kader van dit bestemmingsplan te worden gemaakt. Voornoemde plicht geldt niet voor bestaande situaties. Aangezien het enkel gaat om een functiewijziging, waarbij de agrarische bedrijfswoning een burgerwoning wordt, is een akoestische afweging niet verplicht op grond van de Wet geluidhinder.

Er dient echter in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) wel beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai

In de wet geluidhinder geldt een voorkeurswaarde van 48 Lden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Op de indicatieve geluidscontourenkaart ligt de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied tussen den 45 dB en 50 dB. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai

De meest nabijgelegen spoorlijn bevindt zich op ruim 7,5 kilometer afstand en is daarmee gezien de afstand niet relevant in het kader van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gesitueerd. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele individuele bedrijven aanwezig. Blijkens de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aan de richtafstanden voor geluid voldaan. Bij deze afstanden is het voldoende aannemelijk dat ter hoogte van de woning wordt voldaan aan de geluidniveaus die voor deze bedrijven gelden op basis van de geluidvoorschriften en deze bedrijven door de woonbestemming niet worden belemmerd in bedrijfsvoering.

Er is met dit plan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

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

4.6 Externe veiligheid

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

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

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De risicokaart Nederland is nagezien op de mogelijke aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid (straal 500 meter) van het plangebied. Volgens de risicokaart zijn er in de nabijheid geen buisleidingen, inrichtingen met gevaarlijke stoffen en/of transportroutes over (spoor)weg gelegen. Daarmee is met dit plan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Ecologie

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

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Wet natuurbescherming. Er is door bureau Biota verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegd rapport van 28 januari 2022 met rapportnummer 2022-001. In dat rapport wordt ten aanzien van de soortbescherming geconcludeerd dat:

"Aan het buitenterrein of de buitenzijde van de op het perceel aanwezige opstallen zijn geen aanpassingen gepland. Het buitenterrein blijft als zodanig ook intact. Er zijn dus ook geen redenen om aan te nemen dat er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming met de voorgenomen plannen worden overtreden. Voor het doorvoeren van de plannen is daarom geen ontheffing of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist zolang men zich houdt aan de zorgplicht."

Gebiedsbescherming

Het rapport wordt ten aanzien van de gebiedsbescherming concludeert dat:

"De voorgenomen plannen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Er worden dus geen nadelige effecten van de voorgenomen plannen op wettelijk beschermde gebieden verwacht. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en Overijssel hanteert voor het NNN geen externe werking. Door de voorgenomen plannen worden dus geen wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN in Overijssel aangetast."

Voor het gebruik als woning en het geplande gastouderschap is een Aeriusberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen toename van meer dan 0,00 Mol/ha/jr. wordt verwacht. Het volledige rapport inclusief Aeriusberekening is toegevoegd bij de toelichting (Bijlage 2).

Conclusie

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

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

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

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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.

Het initiatief betreft enkel de wijziging van een bestemming. Vooralsnog is er geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Water

Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen. De hoofdthema's in het waterbeheersplan zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterbeheer 21e eeuw en een resultaatverplichting voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Er is op 9 februari 2022 uitvoering gegeven aan de digitale watertoets, op basis van deze digitale toets is geconcludeerd met dit plan geen waterschapsbelangen worden geraakt.

Paragraaf geen waterschapsbelang

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.

Conclusie

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

4.10 Parkeren & Verkeer

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er is een woning toegestaan. Er is voldoende parkeerruimte voorzien op eigen terrein.

De verkeersdruk zal met deze functiewijziging, waarbij de agrarische bedrijfsvoering formeel komt te vervallen, afnemen. De Zestiende Wijk is een weg welke ontsluit op twee ontsluitingswegen die van en naar Dedemsvaart lopen. Deze wegenstructuur is voldoende om de verkeersbewegingen van de bestaande woning op te vangen.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Juridisch systeem

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

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

5.2 Regels

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten algemene regels.

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

De regels zijn gebaseerd op de regels zoals opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Hardenberg' (vastgesteld 2014-12-02) met in begrip van de wijzigingen zoals vermeld in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels (vastgesteld 2016-09-26).

5.3 Verklaring van de bestemmingen

Wonen - Open veenontginningslandschap (Artikel 3)

Middels dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap'. De bestemmingsregels zoals opgenomen in het geldende bestemming 'Buitengebied Hardenberg' voor wat betreft de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap' zijn van toepassing verklaard op het plangebied. Op de verbeelding wordt deze bestemming weergegeven.

Waarde – Archeologie 5 (Artikel 4)

De voor 'waarde – archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschade en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Er wordt een planschade afwentelingsovereenkomst gesloten, waarmee eventuele planschade afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Initiatiefnemer heeft de naaste burens persoonlijk geïnformeerd over zijn plannen en er zijn geen bedenkingen geuit.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen gedurende 6 weken van 29 september 2022 tot en met 9 november 2022. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Verkennend natuurwaardenonderzoek