

Ruimtelijke onderbouwing Blokzijl Duinweg 4



Plan:	Wijzigen gebruik perceel Duinweg 4 Blokzijl
Datum:	februari 2019
Status:	Versie 1
Auteur:	



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving plan	6
Hoofdstuk 3	Wettelijke en beleidsmatige kaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
	Omgevingsvisie Overijssel 2017	8
	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
	Beleidskader Buitengebied	10
	Woonvisie 2017 – 2021	11
	Landschapsonwikkelingsplan	12
	Welstandsnota	12
	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	13
Hoofdstuk 4	Actuele waarden	14
4.1.	Ecologische waarden	14
4.2.	Archeologische waarden	14
4.3.	Cultuurhistorische waarden	14
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	15
Hoofdstuk 6	Milieuparagraaf	16
6.1.	Milieu	16
6.2.	Geluidhinder	16
6.3.	Bodem	16
6.4.	Luchtkwaliteit	16
6.5.	Bedrijven en milieuzonering	17
6.6.	Externe Veiligheid	17
6.7.	Verkeer	18
6.8.	Kabels en leidingen	18
Hoofdstuk 7	Financiële paragraaf	19
7.1.	Financiële haalbaarheid	19
7.2.	Exploitatieplan	19
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

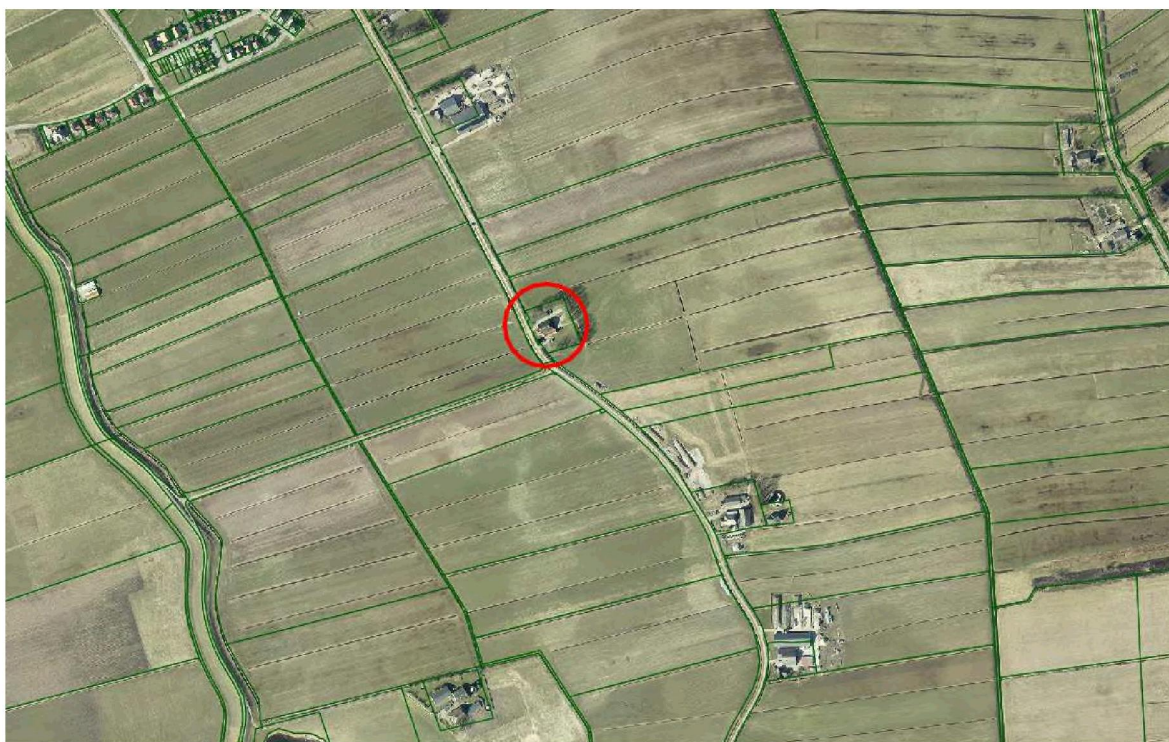
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

heeft ten tijde van het ter inzage liggen van het voorontwerp omgevingsplan Buitengebied aangegeven de boerderij aan de Duinweg 4 te Blokzijl te willen splitsen en voor permanente bewoning te willen gaan gebruiken.

Op basis van de huidige agrarische bestemming in de vigerende beheersverordening voor het Buitengebied is dit in principe niet mogelijk. Er is aangegeven dat er in het omgevingsplan Buitengebied ruimte geboden kon worden voor het aanpassen van de functie op het perceel. De aanpassing wordt echter versneld doorgevoerd om daarmee te voldoen aan voorwaarden die zijn opgenomen in de hypotheek.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het huidige plan (beheersverordening Buitengebied) om in afwijking van de huidige bestemming het pand regulier te bewonen. Deze vorm van gebruik zal overgenomen worden in het omgevingsplan Buitengebied.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld

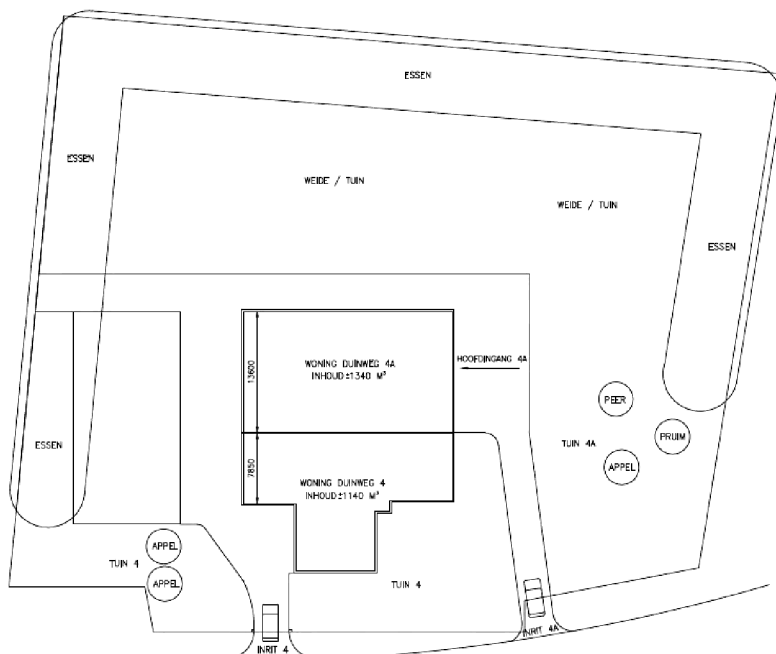
Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

Op het perceel Duinweg 4 te Blokzijl wil de en Groot de bestaande agrarische bebouwing gaan splitsen en volledig gaan bewonen. Er is daartoe een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij de aanwezige agrarische verharding op het perceel dient te worden verwijderd. De schuur op het perceel wordt als bijgebouw t.b.v. het wonen gebruikt.



Afbeelding 2: Indeling perceel

Er is sprake van een splitsing van het huidige hoofdgebouw welke in twee woningen wordt opgesplitst. De huidige twee uitritten op het perceel worden daarbij gehandhaafd. Er zal een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden aangevraagd voor het splitsen van het pand.



Afbeelding 3: Splitsing van het erf

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Dit hoofdstuk behandelt het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op dit plan.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Een juridische vertaling van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren,
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor duurzame energievoorziening en energietransitie,
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen,
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid:

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen,
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem,
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming van geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's,
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling,
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten,
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten,
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Goed systeem van ruimtelijk ordening

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee & waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

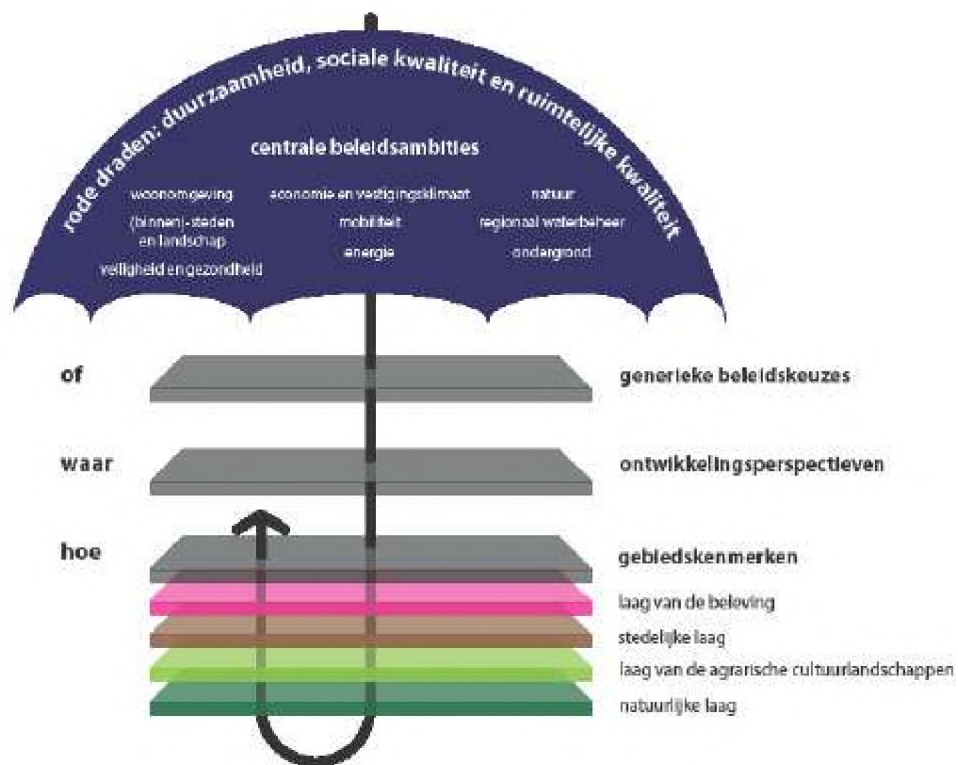
3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en – verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017

Voor ruimtelijke ontwikkelingen kent de provincie Overijssel het volgende uitvoeringsmodel:



Afbeelding 4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Aangezien het hier gaat om een wijziging van het agrarische gebruik van het pand t.b.v. wonen waarbij het pand zal worden gesplitst is het de vraag of deze ontwikkeling pas in het provinciaal beleid.

Generieke Beleidskeuzes

Er worden op het betreffende perceel geen beperkingen gelegd vanuit de provinciale omgevingsvisie 2017.

Ontwikkelingsperspectieven

Het perceel valt in het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat centraal binnen dit perspectief. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer-routes. Het voorgestelde plan kan hier aan voldoen.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door bestaande kwaliteiten te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit.

1. Natuurlijke laag: Zeekleigebied en randmeren

De ambitie is de stoerheid en het open karakter van deze landschappen te bewaren en versterken. Langs de waterrijke randen, wielen en kwelplekken zijn kansen voor natuurontwikkeling, als herinnering aan de herkomst van dit landschapstype benutten. Door de gegeven ontwikkeling blijft het open karakter van het landschap bewaart.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Zeekleilandschap

De ambitie is hier de kwaliteit van de grote open ruimtes met de verspreide erven en het subtiele reliëf in stand te houden. Dit betekent aandacht voor de ruimtes zelf, maar ook voor de kwaliteit van de horizon, omdat het vergezicht hier beeldbepalend is. Deze gebieden zouden nog aan kwaliteit kunnen winnen, als het 'dynamische deltakarakter' weer meer voelbaar wordt gemaakt, bijvoorbeeld door het krekenspatroon zichtbaarder en beleefbaarder te maken en het contrast tussen binnen- en buitendijks gebied te vergroten.

Kenmerkende cultuurhistorische gebouwen en bouwwerken behouden door ze aan te passen aan nieuwe functies. Eventuele nieuwe bebouwing realiseren op terpen of via andere innovatieve oplossingen anticiperen op hogere waterstanden van het IJsselmeer.

Het bestaande erf zal in stand gehouden worden en de ontwikkeling heeft geen invloed op de kwaliteit van de horizon.

3. Stedelijke laag: Informele trage netwerk en verspreide bebouwing

Het informele trage netwerk stimuleert een verschuiving van het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Het onderhavige plan heeft daar geen invloed op.

Verspreide bebouwing gaat uit van levende erven. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de erven, om daarmee een unieke, echt Overijsselse woon/werkmilieus te

ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. De functiewijziging gaat uit van behoud van het bestaande erf en haar structuur. Daarbij wordt een koppeling gemaakt middels een goede inpassing van het erf met het omliggende landschap.

4. Laag van beleving (donkerte)

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. De voorgestelde ontwikkeling houdt rekening met dit standpunt.

Uit vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde ontwikkeling niet in strijd is met provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Beleidskader Buitengebied

De wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning is niet passend in de beheersverordening Buitengebied. Op basis van de beleidsnotitie voor het buitengebied is er een kader meegegeven op basis waarvan medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

Voor het afwijken van de bestemming van agrarisch t.b.v. het gebruik voor wonen geldt dat aan een aantal voorwaarden uit de beleidsnotitie buitengebied kan worden getoetst onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend. Hieronder wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

- Het uitgangspunt is dat de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede landschappelijk inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de notitie RKB.
- Voor de vestiging van de nieuwe functie wonen zal overvloedige voormalige agrarische bebouwing eveneens worden gesloopt.
- Vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie lichte bedrijvigheid is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Karakteristieke bebouwing blijft behouden.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Voor de nieuwe vorm van gebruik t.b.v. wonen geldt dat aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, dan wel gesloopt. Er wordt echter wel een aanpassing aan het erf gemaakt t.b.v. wonen. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 3). De realisatie hiervan zal als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Er is voor het overige reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing en zijn er geen wijzigingen die invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden elders danwel het leefklimaat ter plekke. De parkeerbehoefte is goed op te vangen en de verkeersaantrekkende werking van het plan is niet noemenswaardig.

Daarnaast is sprake van splitsing van het bestaande hoofdgebouw. Hiertoe dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

- Splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het geldende woningbouwbeleid (behoefte aan toename aantal woningen).
- Om in aanmerking te kunnen komen voor splitsing is een minimale woninginhoud van 750 m³ vereist, gelegen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.
- De woningen c.q. wooneenheden die na splitsing ontstaan, dienen een minimale inhoud van 350 m³ te hebben.
- Na splitsing mogen maximaal drie wooneenheden ontstaan.
- De splitsing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, waarbij in elk geval wordt gekeken naar eventuele wijzigingen van de uiterlijke verschijningsvorm van de woning.
- De bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het betreffende perceel worden na splitsing niet verruimd.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Voor bovengenoemde voorwaarden geldt eveneens dat zij geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. De bebouwing is van voldoende omvang en zal ook na splitsing van voldoende omvang zijn (meer dan 350 m³). Daarnaast is er stedenbouwkundig geen bezwaar aangezien de uiterlijk verschijningsvorm van de bebouwing (nagenoeg) niet veranderd.

Woonvisie 2017 – 2021

Voorafgaande aan de vaststelling van de woonvisie zijn de eerste gesprekken met de initiatiefnemer geweest. Op basis van het toen geldende beleid uit de beleidsnotitie Buitengebied lagen er mogelijkheden voor woningsplitsing in bestaande woningen. Dit is als zodanig overgenomen in het (voor)ontwerp omgevingsplan Buitengebied. Uitgangspunt is dan ook om ruimte te bieden voor deze splitsing.

Volgens de woonvisie Steenwijkerland 2017 – 2021 staan er een toenemend aantal boerderijen in het buitengebied leeg. In het geval van (karakteristieke of monumentale) boerderijen biedt de gemeente mogelijkheden woningen te splitsen. Woningen toevoegen in het buitengebied wordt voor het overige niet toegestaan, hier wordt in dit specifieke geval van afgeweken.

In het geval Duinweg 4 Blokzijl wordt getoetst aan de beleidsnotitie voor het Buitengebied waarin ruimte is geboden een woning te splitsen. Aangezien de bestemming zal worden gewijzigd naar wonen, komt de agrarische bedrijfswoning op het perceel daarvoor in aanmerking. De uiterlijke

verschijningsvorm van de woonboerderij verandert daarbij niet. De woning voldoet aan de uitgangspunten (zie beleidskader buitengebied).

Landschapsontwikkelingsplan

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelden de volgende waarden in het zeekleilandschap, waar het perceel onderdeel van uitmaakt. Dit betekent het behoud van de openheid van de polders en erfbeplanting bij (karakteristieke) boerderijen. De huidige erfbeplanting wordt behouden en de openheid van het gebied wordt gerespecteerd.

Welstandsnota

In de Welstandsnota gemeente Steenwijkerland, valt het perceel Duinweg 4 binnen het gebied Zeekleilandschap.

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het zeekleilandschap is een vlak en open weidegebied, met percelen van wisselende grootte. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Boerderijen zijn tegen de dijk aangebouwd, dan wel op een duidelijk zichtbare zandkop of zandrug in het gebied of aan een dijkdoorbraak. De afwisseling in de positie van de bebouwing is karakteristiek. Opvallend is de afwisseling tussen grotere boerderijen en keuterijtjes. Nagenoeg alle bebouwing richt zich met de voorzijde naar de dijk.

Een enkele nieuwe schuur is dwars op de verkavelingsrichting bij een boerderij gebouwd. Vanuit de Noordoostpolder zijn alleen de daken met de dakkapellen van de agrarische bebouwing achter de dijk te zien. Dit principe geldt niet voor de kern van Blankenham omdat daar de bebouwing meer tegen de kruin van de dijk aan staat. Deze kern, rond een kerk, behelst verder een woonwijk aan de buitenzijde van de dijk, ontwikkeld na de drooglegging van de Noordoostpolder.

Bebouwing

De boerderijen - van het type kop-rompboerderij en Friese stelp - worden gekenmerkt door hoge daken en een heldere hoofdvorm. Als de boerderij nog in bedrijf is, staan op het erf veelal nieuwe typologisch sterk afwijkende bijgebouwen. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor. De niet agrarische bebouwing, tussen de boerderijen, varieert in vorm. In de kern van Blankenham staan aan de binnenzijde van de dijk een kerk, enkele voormalige winkels en vrijstaande woningen en boerderijen. Aan de overzijde van de dijk is na de inpoldering een nieuwe wijk gebouwd met een groen parkje en behalve woningen - tweelaags onder een kap - ook enige bijzondere functies. De wijk wordt omgeven door singelbeplanting.

Detailering

De boerderijen hebben riet, rood gebakken of gesmoorde pannen en - in voorkomende gevallen - de afwijkende golfplaat als dakbedekking. De dakkapellen van de stelpen zijn vaak rijk

bewerkt. De gevelindeling is in het algemeen verticaal. De gebruikte baksteen varieert in kleur van rood tot donker/bruinrood. De deuren en ramen zijn vaak groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen, wit. Nieuwe schuren en loodsen zijn niet zelden in afwijkende damwandprofielen opgetrokken. De overige bebouwing heeft overwegend gedekte kleuren en materialen als bij de boerderijen. In Blankenham is het kleurgebruik divers. Er worden overwegend bakstenen voor de gevels en dakpannen op het dak toegepast.

Beoordeling

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandsommissie. Door de commissie is geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

Zoals hiervoor aangegeven, voldoet het bouwplan niet aan de voorwaarden van de beheersverordening.

Omdat het bouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk gezien passend is in de omgeving, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

Tot slot is er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Er zijn een aantal gevallen waarbij er een verklaring van bedenkingen is geëist van de raad. De voorgestelde ontwikkeling valt daar niet onder, waarmee een VVGB niet is vereist.

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het tevens verboden om zonder vergunning een bouwwerk te bouwen. De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als de bouwactiviteiten die horen bij de woningsplitsing.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Het betreft dan met name de volgende onderdelen ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

4.1. Ecologische waarden

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met natuur wet- en regelgeving. Dit is op te delen in gebied – en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming wordt met name gekeken naar de Natura 2000 gebieden, beschermd op basis van de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS), de kern van het Nederlandse natuurbeleid en uitgewerkt in provinciale structuurvisies. Het plangebied bevindt zich in de directe nabijheid van Natura 2000 gebied. De afstand tot het NNN bedraagt circa 1000 meter. Gezien de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied en geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN netwerk

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van een agrarische schuur t.b.v. wonen. Aangezien er sprake is van alleen een interne verbouwing waarbij de constructie en het dakvlak intact blijft, hoeft er geen ecologische quick-scan uitgevoerd te worden.

4.2. Archeologische waarden

Het perceel heeft volgens de archeologische verwachtingswaardenkaart een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in de geldende beheersverordening Buitengebied met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'. Er vindt echter geen verstoring van de bodem plaats. Er is in principe alleen sprake van het gebruik van de bestaande bebouwing. Er is daarom geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Cultuurhistorische waarden

Het te splitsen pand op het perceel betreft geen monumentaal pand en maakt geen onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast zijn in de geldende beheersverordening geen specifieke landschappelijke waarden opgenomen voor het betreffende perceel. Het bouwplan schaadt daarmee geen cultuurhistorische waarden en deze vormen daarmee ook geen bezwaar tegen de functiewijziging van het perceel van agrarisch naar wonen en splitsing van het pand.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

Voor de invloed van het plan op de waterhuishouding is een watertoets uitgevoerd. Aangezien er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt, hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden en hebben de plannen geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding (zie bijlage 1). Er kan daarmee medewerking worden verleend aan de wijziging van de functie naar wonen.

Afvalwaterzorgplicht

In de huidige situatie is er sprake van één huishouden dat aangesloten is op het bestaande riool. Er zal één huishouden aan worden toegevoegd. Dit heeft geen gevolgen voor de capaciteit van de riolering.

Grondwaterzorgplicht

De wijziging van het gebruik van het perceel en daarbij het splitsen van het erf heeft geen gevolgen voor de grondwaterzorgplicht. De bestaande peilen blijven daarbij gehandhaafd.

Hemelwaterafvoerplicht

Hemelwater zal niet op de drukriolering worden afgevoerd maar rechtstreeks in het milieu worden geloosd.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plan ligt niet in een gebied met een verhoogd overstromingsrisico. Op basis van de risicokaart is het plangebied in te delen in de zone met een kleine kans op een overstromingsrisico.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1. Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2. Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Op basis van een juridische toets Wgh uitgevoerd door de omgevingsdienst IJsselland blijkt dat de geluidssituatie niet belemmerend is voor een goed woon-en leefklimaat en dat er geen nader geluidsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

6.3. Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die onder andere voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven en waarbij voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist. In dit geval zal een deel van een schuur voor woondoeleinden worden gebruikt. Er is hiertoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

6.4. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en betreft de splitsing van een agrarisch perceel in twee wooneenheden. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

6.5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In onderhavig geval gaat het om de splitsing van een bestaand agrarisch perceel in twee wooneenheden. Er wordt niet bijgebouwd. In de nabijheid van het perceel liggen twee agrarische bedrijven. Aan de Duinweg 3 ligt een grondgebonden veehouderij waar melkkoeien worden gehouden. De afstand tot dit perceel bedraagt 310 meter waardoor er geen beperkingen voor de dit agrarisch bedrijf uitgaan met de afwijking van de bestemming. Aan de Duinweg 6 ligt eveneens een grondgebonden veehouderij waar melkkoeien worden gehouden. De afstand tot dit perceel bedraagt 290 meter waardoor er hier ook geen beperkingen uitgaan voor het agrarisch bedrijf met de afwijking van de bestemming.

6.6. Externe Veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de directe omgeving (straal 250 meter) zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in de ontwikkeling van een risicovolle inrichting.

Externe veiligheidsbeleid

De gemeente heeft een externe veiligheidsbeleid. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie en heeft daarvoor de volgende doelen gesteld:

1. De externe veiligheid risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en ambtenaren, bestuurders en burgers zich bewust zijn van de aanwezige risico's.
2. Een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid.
3. Door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige EV risico's.

4. Communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval van een calamiteit.

Op de risicokaart is te zien dat in de nabijheid van de (bedrijfs)woning aan de Duinweg 4 te Blokzijl zich geen bedrijven met gevaarlijke opslag bevinden en ook geen risicocontouren. Er zijn daarmee geen aanwezige risico's. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor externe veiligheid.

6.7. Verkeer

De wijziging van het gebruik heeft geen invloed op het snelheidsregime voor de Duinweg 4 te Blokzijl. Er zijn op de korte en lange termijn geen ingrepen in de wegenstructuur nodig.

6.8. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een planologische regeling.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1. Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander is middels de Legesverordening verzekerd. Tevens is een planschadeverhaal overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt hiermee afgewenteld op de initiatiefnemer.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2. Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Een exploitatieplan is echter niet aan de orde, het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan het vinden van (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. In dit geval betreft het al een bestaande situatie waarbij het pand wordt gesplitst. Zowel de wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen als de splitsing van het hoofdgebouw past in ons beleid voor het buitengebied in de gemeente Steenwijkerland. De aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure kan een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. De directe omwonenden bevinden zich op een afstand van circa 300 meter van het plangebied waarmee er geen bezwaren te verwachten zijn tegen de wijziging van de functie en splitsing van het pand. Het gebruik van de omliggende gronden en percelen wordt niet belemmerd/geschaad door de omzetting van agrarisch naar wonen en de woningsplitsing.