

BAARS, BAARSWEG 5

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

26 OKTOBER 2022



Ruimtelijke onderbouwing

Baars, Baarsweg 5

COLOFON

Opdrachtgever : 

Auteur : 

Projectnummer : 22 – 782

Status : Definitief

Datum : 9 februari 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging projectgebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beoogde situatie	5
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Mer-beoordeling	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	11
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Verkeer en parkeren	12
4.6	Ecologie	12
4.7	Bodemkwaliteit	13
4.8	Watertoets	13
4.9	Archeologie	14
4.10	Cultuurhistorie	14
4.11	Luchtkwaliteit	14
4.12	Planologische zones	15
5	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.3	Economische uitvoerbaarheid	16
6	Afweging en conclusies	17
6.1	Aanleiding	17
6.2	Afweging	17
6.3	Conclusie	17



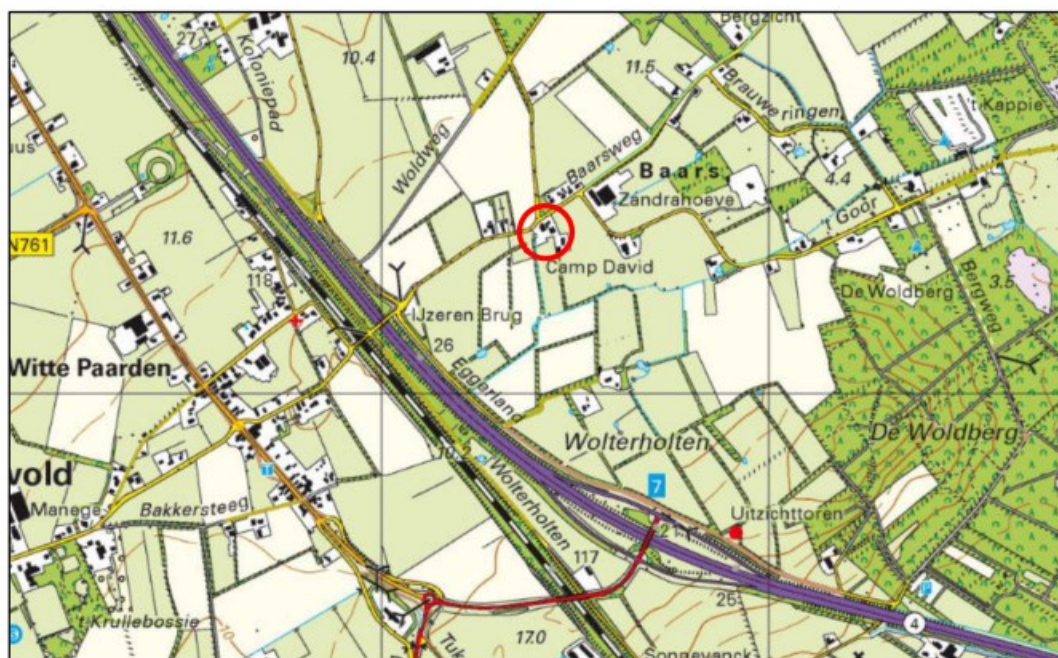
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het bosrijke landschap ten noorden van Steenwijk ligt het gehucht Baars. Dit bestaat uit verspreid liggende bebouwde percelen, waaronder het voormalig agrarisch bedrijf aan de Baarsweg 5. Op dit perceel staat een boerderij met daaromheen enkele bedrijfsgebouwen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de eigenaar van het perceel wil de boerderij verbouwen tot woonhuis. De gemeente Steenwijkerland heeft positief besloten over het voornemen en wil in principe medewerking verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Baarsweg 5, kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerland, sectie G, nummer 1793. Een deel van het agrarisch bouwperceel ligt ook deels over kadastrale percelen 1791 en 2429. De globale ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in de beheersverordening Buitengebied (2014) en een correctieve herziening daarvan (2021). Het is hierin aangewezen of 'bestemd' als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. Hierin wordt voorzien in een grondgebonden agrarisch bedrijf met maximaal 400 melkkoeien. De omliggende bebouwde percelen hebben de bestemming 'Wonen – Buitengebied' en het landelijk gebied 'Agrarisch met waarden' en 'ecologisch waarde'.

Op het projectgebied ligt een bouwvlak waar agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gebouwd, waaronder een bedrijfswoning. Het wonen is alleen ten dienste van het bedrijf toegestaan, waarmee de omzetten naar een woonperceel in strijd is met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo is het mogelijk om een omgevingsvergunning in afwijking van de regels ruimtelijke ordening aan te vragen.

Een fragment van de beheersverordening is weergegeven in figuur 1.2. Het bestemmingsvlak en tevens bouwvlak voor het agrarisch bedrijf is hierop roodomrand weergegeven.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het plan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Baarsweg 5 ligt in het westelijk deel van Baars, in een bosrijke naturomgeving waarin onder andere landgoed De Eese en De Woldberg liggen. Het gehucht Baars wordt hierin gevormd door verspreid liggende bebouwing, vooral bestaande uit voormalige boerderijen die nu een woonfuncties en/of een recreatieve bestemming hebben. Ter hoogte van het projectgebied ligt aan de overzijde van de Baarsweg een wat meer geconcentreerd woonlint met aansluitend een relatief grootschalige productiegerichte paardenhouderij.

Het projectgebied betreft een voormalige boerderij waar een bescheiden melkveebedrijf aanwezig was. Rondom de boerderij staan enkele schuren en een stal. Achter het perceel staat nog een woonboerderij van derden. De bebouwing is ingepast in een bossingels die onderdeel zijn van het Nederlands Natuurnetwerk (vroegere EHS). Een luchtfoto van het projectgebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied

2.2 Beoogde situatie

Het initiatief omvat de verbouw van de boerderij tot woonboerderij. Het voorstel deel is al ingericht als woning. De aanpassing betreft vooral het aantrekken van het schuurgedeelte bij de woning, waarbij voornamelijk inpandige aanpassingen worden gedaan. De gevels worden aangepast, waarbij enkele nieuwe ramen worden geplaatst en bestaande openingen gedicht. De kap en de uitstraling van de boerderij blijven ongewijzigd. Ook de erfinrichting blijft in principe ongewijzigd.

De aanvraag betreft dus in hoofdzaak een functiewijziging, waarmee een geringe ruimtelijke impact gepaard gaat. Een hervatting van een agrarisch bedrijf op de locatie ligt bovendien niet in de rede, gelet op de natuurwaarden in de omgeving. De transformatie naar wonen is daarmee een logische en passende invulling voor de boerderij.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de NOVI is een tabel opgenomen van de nationale belangen in relatie tot de eerdere visie (SVIR) en de nog geldende uitvoeringsregels (Barro, Bro en straks het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de uitbreiding van bedrijventerreinen, anders dan de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ambities zijn doorvertaald in het provinciaal beleid en de daaruit volgende programmatische afspraken. Op rijksniveau wordt dit tevens getoetst in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de NOVI is het proces van duurzame verstedelijking. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De aangevraagde functiewijziging is geen nieuwe stedelijk ontwikkeling, omdat er geen extra bouwmogelijkheden ontstaan. Ook is de functie 'wonen' al mogelijk, alleen dan als ondergeschikte functie bij een bedrijf.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie op 12 april 2017 een Omgevingsverordening (2017) vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied. Onderstaand wordt op deze drie niveaus van het uitvoeringsmodel ingegaan.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gaat om belangenafweging, duurzaamheid, concentratie van stedelijke functies in stedelijke netwerken, regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals de aanhef al aangeeft gaan de generieke beleidskeuzes vooral over stedelijke ontwikkeling, waarvan geen sprake is.

Het concentratiebeleid van de provincie houdt in dat stedelijk ontwikkeling zoveel mogelijk wordt geconcentreerd om de stedelijke netwerken. In algemene zin heeft (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving de voorkeur, waarmee de functiewijziging van de boerderij past in de provinciale beleidsambities. Er zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes op het plangebied van toepassing.

Ontwikkelingsperspectieven

Het perceel en de omgeving vallen in het buitengebied, in het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'. Dit perspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies. Aan de ene kant agrarische bedrijven en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Voor de uitbreiding van het bedrijfsperceel is rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen en met de landschappelijke kwaliteit van het landschap.

Verder staat het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied voorop. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Het geleverde maatwerk sluit aan op deze ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken 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:

Natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. De functiewijziging van een voormalige boerderij staat deze ambitie niet in de weg.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Het project doet geen afbreuk aan de kenmerken van dit gebied.

Stedelijke laag: verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is om dit te voorkomen. Voor de aanvraag geldt dat er geen sprake is van een transformatie, maar van een functiewijziging die de bestaande kenmerken van het erf respecteert.

Laag van de beleving: donkerte

Donkerte is 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. De functiewijziging heeft geen negatieve invloed op de donkerte in het gebied.

Geconsolideerde Verordening vanaf 2017

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

De aanvraag is in overeenstemming met de regels van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

De omgevingsvisie doet alleen algemene uitspraken ten aanzien van de aanvraag. Het gaat over het benutten van kwaliteiten, waaronder het behoud van het authentieke landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik staat daarbij centraal. De aanvraag sluit aan bij de ambities die de gemeente beschrijft in de omgevingsvisie.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland

Op 27 maart 2012 is de beleidsnotitie buitengebied vastgesteld. In deze notitie is als uitgangspunt opgenomen dat ontwikkeling van de plattelandseconomie zoveel mogelijk ondersteunt dient te worden. Ontwikkeling van de plattelandseconomie is wenselijk, omdat dit onder meer bijdraagt aan sterke dorpen en vitale steden. In de beleidsnotitie zijn belangrijke uitgangspunten genoemd voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook deze aanvraag moet in lijn zijn met de opgestelde uitgangspunten.

In de beleidsnotitie geldt als uitgangspunt dat medewerking wordt verleend aan een functiewijziging naar wonen, waarbij overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt. In dit geval is er geen sprake van overtollige, ontsierende bedrijfsbebouwing. De bestaande schuren en de stal worden in de toekomst gebruikt als bijgebouwen bij de woning en kunnen daarom blijven staan. De extra ruimte is nodig voor het hobbymatig houden van vee en de opslag van materieel.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Toetsing

Met dit project worden geen nieuwe functies voorgesteld of bebouwing toegevoegd. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

Toetsing

Rondom het projectgebied zijn alleen woningen aanwezig. De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen leidt daarmee tot een verbetering van de milieusituatie. Het dichtstbijzijnde relevante bedrijf is de paardenhouderij. Deze ligt op ruim 140 meter vanaf de woning in het projectgebied, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

De boerderij staat in de geluidszone van de Baarsweg. Omdat er in de naar de weg gekeerde zijde al een woning aanwezig is, is de boerderij al een geluidsgevoelig object. Aan de voorzijde worden ook geen nieuwe geluidsgevoelige ruimten gerealiseerd. Door de inpandig verbouwing en functie-wijziging verandert de akoestische situatie niet. Het is daarom niet nodig om de ontwikkeling te toetsen aan de Wgh. De rijksweg A32 heeft een geluidszone van 400 meter, waar het projectgebied buiten ligt.

De Baarsweg is bovendien geen belangrijke doorgaande weg, die mogelijk voor een hoge geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai zorgt. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van verkeer in de omgeving.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat nabij het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook ligt het projectgebied niet in het invloedgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit project.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het projectgebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Toetsing

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de Baarsweg, via de bestaande inrit. Door de functiewijziging verandert de verkeerssituatie niet. Op het terrein is ruim voldoende gelegenheid voor parkeren.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het projectgebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, De Weerribben, De Wieden en het Holtingerveld, liggen op minimaal 5 kilometer afstand. De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een woning heeft potentieel een positief effect op deze natuurgebieden, vanwege een afname van milieubelasting, waaronder stikstofemissie. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden op ruime afstand zijn daarmee uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. De singels rondom de boerderij die onderdeel zijn van het NNN worden behouden. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De Wet natuurbescherming verbiedt het aantasten van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Het plangebied is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het perceel vertegenwoordigt daarom geen hoge ecologische waarde. Het kan niet uitgesloten worden dat in de randen van het projectgebied potenties voor beschermde soorten aanwezig zijn. Gedacht wordt aan veelvoorkomende soorten, zoals vleermuizen en broedvogels. De functiewijziging die dit project voorstelt heeft geen effect op deze potenties. De fysieke ingrepen zijn ondergeschikte aanpassing aan de boerderij, waarbij de hoofdvorm in tact blijft. Hiermee hoeven geen ecologische potenties te worden geraakt. In ieder geval moet voor activiteiten binnen het projectgebied de zorgplicht worden nageleefd. Deze houdt in dat alles moet worden gedaan of gelaten om schade aan planten en dieren te voorkomen.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Omdat de deel van de boerderij in het verleden is gebruikt voor onder andere de stalling van materieel en er mogelijk een brandstoftank aanwezig is geweest, wordt separaat bij de aanvraag een verkennend bodemonderzoek ingediend.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Toetsing

Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Hieruit volgt dat er geen waterschapsbelang is, omdat er alleen een functiewijziging wordt voorgesteld, waarmee geen sprake is van een toename van vervuilingseenheden. Verder overleg met het waterschap is niet nodig.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid, dat is vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het geldende bestemmingsplan, moet bij ingrepen groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Met interne verbouwing van de boerderij zijn geen archeologisch relevante ingrepen aan de orde. Vanuit de archeologie bestaan geen belemmeringen voor het project. Mochten bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de wetgeving een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Toetsing

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel is de boerderij en het erf relevant voor het cultuurlandschap, waarin het projectgebied ligt. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan. Met de verbouwing wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij gerespecteerd. De inrichting van het erf wijzigt niet.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In de omgeving van het projectgebied zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in de omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit project worden geen functies toegevoegd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk project. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het project heeft geen maatschappelijke impact, omdat de uitstraling van het perceel niet veranderd en er ook geen gevolgen zijn voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. Het is daarom niet noodzakelijk om een participatietraject te doorlopen.

Wettelijke procedure

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor wordt de ontwerpbeschikking van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de interne verbouw van de boerderij. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Omdat er met deze aanvraag geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk worden gemaakt, is de exploitatieregeling niet van toepassing.

De gemeentelijke kosten voor het verstrekken van de wabo-omgevingsvergunning worden gedekt door de leges. Het verhaal van eventuele planschades is verzekerd doordat gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst hebben getekend.

6 Afweging en conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de functiewijziging van een voormalige boerderij/bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf naar een reguliere woning, in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

6.2 Afweging

Een woning vormt een passende invulling van een vrijkomende agrarisch bedrijf. De aanpassingen aan de boerderij worden zodanig uitgevoerd dat het project een minimale impact heeft op de omgeving. Omdat er geen nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd heeft de aanvraag ook geen potentiële gevolgen voor het gebruik van gronden en bedrijfspercelen in de omgeving.

De milieu- en omgevingsaspecten die samenhangen met dit project zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsregels.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.