



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Burgemeester G.W. Stroinkweg 109, Onna

COLOFON

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester G.W. Stroïnkweg 109, Onna
Plannummer	
Datum	19 maart 2020
Status	definitief
Opdrachtgever	
Projectteam Witpaard	
Projectnummer	1708.982SW20

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Huidige situatie plangebied.....	3
2.1 Ligging en bereikbaarheid	3
2.2 Plangebied en omgeving	3
2.3 Geldende planologische situatie	4
3. Beschrijving van het initiatief	6
4. Beleidskader.....	7
4.1 Algemeen.....	7
4.2 Rijksbeleid	7
4.3 Provinciaal beleid	7
4.4 Gemeentelijk beleid	9
4.5 Conclusie	11
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten	12
5.1 Algemeen.....	12
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	12
5.3 Flora en fauna.....	12
5.4 Bodem	13
5.5 Geluid	13
5.6 Water.....	14
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	14
5.8 Externe veiligheid	15
5.9 Luchtkwaliteit	16
5.10 Verkeer en parkeren.....	16
5.11 MER-beoordeling.....	17
5.12 Conclusie	17
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	18
6.1 Algemeen.....	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Burgemeester G.W. Stroïnkweg 109 in Onna (gemeente Steenwijkerland), kadastraal bekend Steenwijk, sectie H, nummer 2081. Ter plaatse geldt de bestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming is 'wonen' toegestaan, maar alleen gekoppeld aan een bedrijf in de vorm van een bedrijfswoning. Hier werd invulling aan gegeven in de vorm van een aannemersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Onderliggend initiatief voorziet in het loskoppelen van de woonfunctie van het bedrijf om zodoende de woning als reguliere woning te kunnen gebruiken. De woonfunctie blijft behouden, maar de onderliggende bestemming blijft bedrijf. De gemeente Steenwijkerland ziet geen doorslaggevende planologische bezwaren om hier aan mee te werken. In onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit getoetst en onderbouwd.

1.2 Procedure

Om voorgaande mogelijk te maken dient middels een projectafwijking op grond van de Wabo afgeweken te worden van het bestemmingsplan 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' (2014). Indien gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid dient de aanvraag Omgevingsvergunning voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

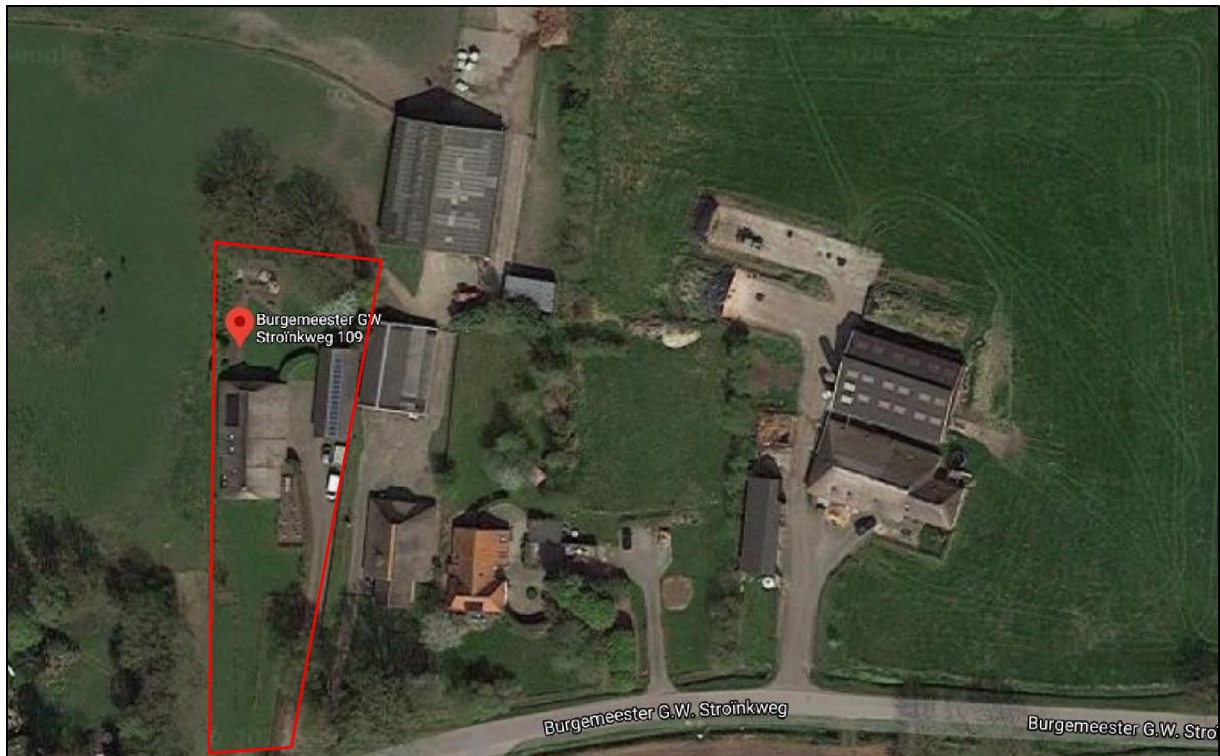
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied betreft de woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie H, nummer 2081. Het betreft de Burgemeester G.W. Stroinkweg 109, gelegen tussen Zuidveen en Onna, ten zuiden van de kern van Steenwijk. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Plangebied met omliggende bebouwing.

2.2 Plangebied en omgeving

Aan weerszijden van de Burgemeester G.W. Stroinkweg bevinden zich verspreid in het landschap en op enige afstand van elkaar, plukjes woningen en (agrarische)bedrijven. De weg, die bestaat uit klinkerverharding, wordt grotendeels begeleid door bomen.

De locatie van het plangebied (Burgemeester G.W. Stroinkweg 109) kent een bedrijfsmatige bestemming. Van oorsprong kende het perceel een agrarische bestemming. De locatie wordt echter al lange tijd niet meer voor bedrijfsmatige activiteiten maar als reguliere woning gebruikt. De woning ligt op ruime afstand van de weg. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grote tuin in de vorm van een gazon. Achter de woning is een ruime tuin aanwezig en bevinden zich enkele bijgebouwen.

Ten (noord)oosten van de woning bevinden zich bedrijfspanden die behoren bij het naastgelegen agrarische bedrijf. Het plangebied maakt onderdeel uit van een cluster van bedrijven en woningen. De percelen Burgemeester G.W. Stroinkweg 111 en 117 betreffen agrarische bedrijven. Hier zijn bedrijfswoningen aanwezig. De Burgemeester G.W. Stroinkweg 113 en 115 betreffen percelen die zijn

aangeduid als 'wonen – buitengebied'. Hier vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats, wel bevinden zich hier woningen. Tegenover het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf.

Op de volgende afbeelding is een impressie van de bedrijfswoning weergegeven vanaf de Burgemeester G.W. Stroïnkweg.



Zicht op het pand (links) vanaf de Burgemeester G.W. Stroïnkweg.



Luchtfoto woonboerderij.

2.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' (2014). Daarbinnen kent de locatie de bestemmingen 'bedrijf' en 'Waarde - archeologie 2'.

De voor 'bedrijf' aangeduide gronden zijn bestemd voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat

van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het voornemen om de bedrijfswoning als reguliere woning te bewonen is strijdig met artikel 7.4.1. onder c uit het bestemmingsplan. In dit artikel is het volgende aangegeven:

'onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als: c. wonen, anders dan bedoeld in de doelomschrijving (art. 7.1, bedrijf)'

De bedrijfsvoering ter plaatse is gestopt. De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee vervallen en het perceel zal alleen nog maar gebruikt gaan worden ten behoeve van 'regulier wonen'. Het gebruik ten behoeve van een reguliere woning is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Beheersverordening Buitengebied' én het toekomstige Omgevingsplan niet toegestaan.

Er is daarom sprake van planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo. Om die reden moet worden afgeweken van het bestemmingsplan om het gebruik ten behoeve van wonen mogelijk te maken.

3. Beschrijving van het initiatief

De bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied zijn beëindigd. De aanwezige woning doet daardoor geen dienst meer als bedrijfswoning. De eigenaar van de woning wil ter plaatse wonen, zonder invulling te geven aan de bedrijfsmatige bestemming. Er is daarmee in feite sprake van een reguliere woonsituatie zoals die ook geldt voor enkele omliggende woningen die zijn bestemd als wonen - buitengebied. Op basis van het voorziene gebruik wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan het gebruik van een bestaand pand.

Het betreft het voortzetten van het gebruik van het bestaande pand als woning. Dit gebruik wordt losgekoppeld van onderliggende bedrijfsbestemming waardoor er geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Er vinden geen (vergunningplicht ) fysieke ingrepen plaats om dit mogelijk te maken.

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van doorslaggevende planologische bezwaren. Daarvan is geen sprake. De bestaande bedrijfswoning heeft alle fysieke kenmerken van een reguliere woning. Er hoeven geen aanpassingen aan het pand of de omgeving verricht te worden om voortzetting van het gebruik mogelijk te maken. Het gebruik doet daarmee geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

De woning is goed bereikbaar door middel van een bestaande oprit. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden.

Een toets aan overige ruimtelijke en milieukundige aspecten vindt in hoofdstuk 5 plaats. In het volgende hoofdstuk wordt een beknopte toets aan relevant ruimtelijk beleid uitgevoerd.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

Relatie met initiatief

In het onderhavige geval is sprake van voorzetting van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woning. Dit gebruik als reguliere woning wordt losgekoppeld van de onderliggende bedrijfsmatige bestemming waardoor er geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Daarmee is geen sprake van een toename van het aantal woningen en is eveneens geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over hoe de provincie de leefomgeving in de provincie wil

inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

‘datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.’

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

De rode draad ‘sociale kwaliteit’ gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Voor onderliggend plangebied geldt de ambitie: sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Daarbij gelden de gebiedskenmerken van de Stuwwallen en het Essenlandschap (natuurlijke laag). Gebiedskenmerken van de stedelijke laag betreffen 'verspreide bebouwing' en 'het informele' trage netwerk.

Relatie met het initiatief

Bij onderliggend initiatief is sprake van voorzetting van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woning. Dit gebruik als reguliere woning wordt losgekoppeld van de onderliggende bedrijfsmatige bestemming waardoor er geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, waardoor het plan op geen enkele wijze de gebiedskenmerken aantast. Wel wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsdoelstellingen en de doelstellingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woning is een vorm van duurzaam hergebruik. Langdurige leegstand van de woning zou ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Door ter plaatse een woonfunctie te behouden wordt bijgedragen aan de sociale kwaliteit.

Door deze passende functie wordt een bijdrage geleverd aan de belevingswaarde van de leefomgeving. Er wordt ruimte geboden aan mensen om een nieuwe woning te betrekken. De sociaaleconomische positie van het gebied wordt daarmee verbeterd.

Onderliggend plan is op basis van voorgaande in lijn met het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische toekomstvisie Steenwijkerland en Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland bevat een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Deze visie is vervangen door de Omgevingsvisie 2017.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland en het leefbaar houden van de kernen en de vitaliteit van het buitengebied. De Omgevingsvisie heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren.

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.

Relatie met het initiatief

Wanneer een bedrijfsmatige functie ophoudt te bestaan en de bijbehorende bedrijfswoning niet meer wordt gebruikt, doet dit afbreuk aan de omgeving. Leegstand ligt dan op de loer wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Het toestaan van regulier wonen in

de (voormalige) bedrijfswoning draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie.

4.4.2 Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

Dee beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied.

Het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland kent vele functies. Deze functies zijn onder de volgende noemers onder te brengen: landbouw, natuur, wonen en recreatie. De onderlinge verhouding tussen de vier hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de toenemende waardering voor natuur en landschap, en de veranderende vorm en schaal van de landbouw en recreatie. De landbouw is van oudsher de grootste ruimtegebruiker in Steenwijkerland, echter een derde van het buitengebied bestaat uit natuurgebied. Natuur is dus ook een belangrijke component bij de ontwikkeling van het beleid voor het buitengebied.

Het algemene beleid is gericht op het weren van burgerwoningen in het buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Bestaande burgerwoningen worden in principe positief bestemd. Zo wordt in elk bestemmingsplan buitengebied een inhoudsmaat of oppervlaktemaat gegeven ten behoeve van de woning. Onder voorwaarden zijn er mogelijkheden tot uitbreiding van een woning.

Bij het beëindigen van agrarische activiteiten is onder voorwaarden wel bewoning in burgerwoningen mogelijk. In het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland komt het voor dat agrarische bedrijfswoningen feitelijk gesplitst zijn van het agrarisch bedrijf. Hierin zijn drie soorten te onderscheiden:

- Voormalige agrariërs die de bedrijfsgebouwen verkopen, maar zelf in de agrarische bedrijfswoning (gehuurd) blijven wonen. Vaak worden de bedrijfsgebouwen overgenomen door een familielid. Als er geen opvolger is, worden de bedrijfsgebouwen verkocht aan een agrariër die vaak meerdere bedrijven heeft in de omgeving.
- Burgers die nooit iets met het agrarisch bedrijf te maken hebben gehad, maar die een woning kopen/huren van een voormalige agrariër die de bedrijfsgebouwen aan iemand anders verkoopt/verhuurt dan de agrarische bedrijfswoning.
- Burgers die nooit iets met het agrarisch bedrijf te maken hebben gehad, maar die de woning met bedrijfsgebouwen kopen/huren van een voormalige agrariër.

Relatie met initiatief

Voor onderliggend plangebied geldt dat er in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd was aan de Burgemeester G.W. Stroinkweg 109. Dit bedrijf is, ook planologisch, verdwenen. De bestemming 'bedrijf' is vervolgens gevestigd op het perceel, inclusief een bedrijfswoning. Net zoals dat voor agrarische activiteiten geldt, geldt in onderliggend geval ook voor de bedrijfsmatige bestemming dat hier geen behoefte of vraag meer naar is. Dat betekent dat bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt, maar de bedrijfswoning wel aanwezig blijft en dat het de wens is om deze als burgerwoning te gebruiken. Formeel gezien zou het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten betekenen dat de bewoners uit hun woning zouden moeten. Maatschappelijk gezien is dit niet aanvaardbaar. Daarnaast is er middels het voortzetten van de bewoning van de bedrijfswoning in de vorm van een

burgerwoning, geen sprake van een toename van versterking van het buitengebied. Op basis daarvan is onderliggend initiatief in lijn met de beleidsnotitie.

4.5 Conclusie

Het voorziene gebruik van de bestaande bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woning is in lijn met het in dit hoofdstuk beschreven beleid. Het plan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in zijn geheel niet in versterking van het buitengebied. Er is feitelijk sprake voortzetting van het huidige gebruik, wat geen afbreuk doet aan de gebiedskwaliteiten. Het gebruik van de woning als reguliere woning draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging/afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het plangebied waar onderliggend initiatief betrekking op heeft kent de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Slechts bij bodemkundige ingrepen dient onder voorwaarden archeologisch onderzoek plaats te vinden. Onderliggend initiatief voorziet niet in bodemkundige ingrepen die eventuele archeologische waarden kan aantasten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het voortzetten van het gebruik van de woning als burgerwoning heeft geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat het plangebied geen onderdeel uit maakt van een beschermd stads- of dorpsgebied en het pand geen monumentale status heeft.

Conclusie

Het initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is onderdeel van een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom dient ieder plan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan optreedt te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Analyse

Onderliggend plan betreft het voortzetten van een woonfunctie in een bestaand woongebouw. Waar deze woonfunctie formeel gekoppeld diende te zijn aan bedrijfsmatige activiteiten (bedrijfswoning) wordt het gebruik nu formeel omgezet in wonen in de vorm van een burgerwoning. Er vinden ten

behoefte van dit gebruik geen fysieke ingrepen plaats. Het feitelijk gebruik van de woning verandert niet, waardoor redelijkerwijs gesteld kan worden dat het initiatief geen invloed heeft op beschermde soorten of gebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie heeft geen beperkende invloed op onderliggend initiatief.

5.4 Bodem

Beleidskader

In het kader van het besluit bodemkwaliteit dient aangetoond te worden dat nieuwe bestemmingen (bij voorkeur) op schone grond worden gerealiseerd. Dit, om aan te kunnen tonen dat er geen risico's voor de gezondheid optreden bij het beoogde gebruik.

Analyse

Onderliggend plan betreft het voortzetten van een woonfunctie in een bestaand woongebouw. Waar deze woonfunctie formeel gekoppeld diende te zijn aan bedrijfsmatige activiteiten (bedrijfswoning) wordt het gebruik nu formeel omgezet in wonen in de vorm van een burgerwoning. Er vinden ten behoeve van dit gebruik geen bodemingrepen plaats, waardoor redelijkerwijs gesteld kan worden dat het initiatief geen invloed heeft op de bodemkwaliteit en andersom.

Het voormalige aannemersbedrijf heeft de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Bij de beëindiging van bodembedreigende activiteiten moet de bodemkwaliteit worden onderzocht op basis van de gestelde regelgeving in het Activiteitenbesluit. Er is geen dossierinfo aanwezig waaruit blijkt of bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, aldus de Omgevingsdienst IJsselland¹. Gelet op de kleinschaligheid van de aannemingsactiviteiten die op dit perceel zijn uitgevoerd is het bodemrisico verwaarloosbaar klein geweest. Een bodemonderzoek waarbij de eindsituatie in beeld moet worden gebracht is in het kader van het Activiteitenbesluit dan niet verplicht.

Conclusie

Het aspect bodem heeft geen beperkende invloed op onderliggend plan.

5.5 Geluid

Beleidskader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning, afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

¹ Advies Omgevingsdienst IJsselland 25 april 2018

Analyse

Voor wat betreft het thema geluid is de voormalige bedrijfswoning aan te merken als een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Deze woning is gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester G.W. Stroïnkweg. Het betreft een bestaande woning waarvan de bescherming tegen de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer door de aangevraagde bestemmingswijziging niet wijzigt. De geluidsbelasting op de woning hoeft daarom niet te worden vastgesteld.

Conclusie

Het aspect akoestiek heeft geen beperkende invloed op onderliggend plan.

5.6 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

Onderliggend plan betreft het voortzetten van een woonfunctie in een bestaand woongebouw. Waar deze woonfunctie formeel gekoppeld diende te zijn aan bedrijfsmatige activiteiten (bedrijfswoning) wordt het gebruik nu formeel omgezet in wonen in de vorm van een burgerwoning. Het feitelijk gebruik van de woning verandert niet, waardoor redelijkerwijs gesteld kan worden dat het initiatief geen invloed heeft op het aspect water.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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 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.

Analyse

In de directe omgeving van het voormalige aannemingsbedrijf liggen woningen en een agrarisch bedrijf. Vanwege de beëindiging van het aannemersbedrijf zal de milieubelasting naar de woningen afnemen. Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het in de omgeving liggende agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het initiatief is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Kader

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 ((spoor)wegen, waterwegen en buisleidingen);
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheidsbeleid gemeente Steenwijkerland

De gemeente heeft een extern 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.

Analyse

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen voor externe veiligheid relevante bedrijven, transportassen en/of hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Het projectgebied valt niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen. Ook wordt de woning niet aangemerkt als risicobron. Op onderstaande uitsnede uit de risicokaart is dat weergegeven.



Uitsnede risicokaart.

Conclusie

Omdat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn en de woning niet is aangemerkt als risicobron, is het aspect externe veiligheid niet van invloed op onderliggend initiatief.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Onderliggend initiatief betreft het voortzetten van het huidige gebruik als woning. Slechts de planologische aanduiding wijzigt. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Nota parkeernormering

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. De gemeente Steenwijkerland heeft een eigen parkeernormering vastgelegd in de Nota parkeernorming.

Verkeersplan Steenwijkerland

Het wensbeeld voor wegen buiten de bebouwde kom is gebaseerd op de wegcategorisering zoals die in de Kadernota uit 2004 is opgenomen. Op grond van het verkeersplan is een aantal wegen in het buitengebied waar een maximum snelheid van 80 km/uur geldt. Voor de meeste wegen geldt echter een maximum snelheid van 60 km/uur.

Analyse

Parkeren

Onderliggend plan voorziet in het voortzetten van het gebruik van een bestaande (bedrijfs)woning in de vorm van een reguliere woning. Ten behoeve van zowel het huidige gebruik als het voorziene gebruik dient parkeren plaats te vinden op eigen terrein. Aangezien reeds is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het voorziene gebruik van de woning niet leidt tot een andere parkeerbehoefte, wordt aan de parkeeropgave voldaan en is het plan vanuit het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

Verkeer

De Burgemeester G.W. Stroïnkweg heeft een snelheidsregiem van 60 km/uur. Aan de weg vinden geen aanpassingen plaats in het kader van onderliggend plan. Tevens neemt de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan niet toe. Het plan is daarom vanuit het aspect 'verkeer' uitvoerbaar.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderliggend initiatief.

5.11 MER-beoordeling

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden weergegeven voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht geldt. Door een wijziging in de wetgeving dient ook voor plannen die onder deze drempelwaarden blijven een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' te worden gedaan en dient een Aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

Analyse

Het plan voorziet in het voortzetten van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning in de vorm van een reguliere woning. Slechts de koppeling met de bedrijfsbestemming verdwijnt. Daarmee is geen sprake van extra ruimtebeslag voor een niet-agrarische functie. Daarnaast valt het voorziene gebruik niet onder één van de genoemde categorieën in de bijlagen van het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hoeft geen Aanmeldingsnotitie te worden opgesteld en kan een Milieueffectrapport ook achterwege blijven.

5.12 Conclusie

Het initiatief voor de wijziging (het loskoppelen) van het gebruik van een bestaande (bedrijfs)woning van de bedrijfsmatige functie en het gebruik als reguliere woning, is getoetst aan relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hieruit blijkt dat het plan geen planologische nadelige effecten heeft en in strijd is met een goed woon- en leefklimaat. Het plan is zodoende uitvoerbaar.

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunningaanvraag met bijbehorende stukken wordt als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende een periode van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend op het plan. Na afloop van deze periode wordt, met in achtneming van eventuele zienswijzen, de vergunning al dan niet verleend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Alle kosten die met het plan samenhangen komen voor rekening van de initiatiefnemer.