

**PROJECTBESLUIT
BERGKAMPEN 41 TE
SINT JANSKLOOSTER**

**Projectbesluit
Bergkampen 41 te Sint Jansklooster**

Code 106110.03 / 06-12-11

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 106110.03 / 06-12-11
PROJECTBESLUIT BERGKAMPEN 41 TE SINT JANSKLOOSTER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Algemeen	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieuaspecten	7
4. 2. Water	8
4. 3. Ecologie	9
4. 4. Archeologie	10
4. 5. Luchtkwaliteit	10
4. 6. Externe veiligheid	11
4. 7. Kabels en leidingen	11
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Bergkampen 41, in het landelijk gebied tussen Sint Jansklooster en Heetveld, ligt een agrarisch bedrijfsperceel dat wordt gebruikt door een riet-teeltbedrijf. Op het perceel staan een boerderij en enkele schuren. De eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om de boerderij te verbouwen tot woonhuis. De voorgenoemde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het projectgebied ligt aan een smalle landweg, op ongeveer een kilometer ten zuiden van Sint Jansklooster. De begrenzing van het projectgebied is afgestemd op de ingediende bouwplan. Figuur 1 geeft de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het onderhavige perceel wordt momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied-Midden" dat is vastgesteld op 7 november 2000. Het perceel heeft hierin de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming is een woning met een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan. Omdat de gehele boerderij wordt ingericht als bedrijfswoning, zal deze een inhoud van circa 940 m³ krijgen. Hierom kan het ingediende bouwplan niet op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden.

De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling door het nemen van een projectbesluit waarin het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Momenteel is er voor het buitengebied van Steenwijkerland, waarin het onderhavige perceel ligt, een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke waarden", met de aanduiding "agrarisch bouwperceel". De boerderij is verder als karakteristiek aangeduid. Binnen deze aanduiding wordt de instandhouding van de bestaande hoofdvorm nagestreefd. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor een bedrijfswoning een maximale inhoud van 750 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 900 m³.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied in een bebouwingscluster op de kruising van de Bergkampen met de Kadoelen. Het bebouwingscluster bestaat uit woningen, agrarische bedrijven en een religieuze instelling. De omgeving heeft door de vele boomsingels en bospercelen een besloten karakter.

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van de Bergkampen, direct noordelijk van de Kadoelen. Op het perceel staat een karakteristieke boerderij. Deze bestaat uit een klein voorhuis dat vrij dicht op de Bergkampen staat. Hierachter is een achterhuis en een schuur aangebouwd. Vooral het achterhuis en de schuur verkeren in slechte staat. Aan de noordzijde is recentelijk een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Hierin vindt de bedrijfsvoering plaats.

Een aanzicht op het perceel vanaf de kruising is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht perceel vanaf kruising Bergkampen en Kadoelen.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het initiatief betreft het verbouwen van de boerderij tot woonhuis. Hierbij wordt alleen het voorhuis gehandhaafd, dit wordt gerestaureerd. Het achterhuis en de schuur worden gesloopt. Hiervoor wordt een nieuw deel teruggebouwd. De nieuwbouw respecteert de hoofdvorm van de huidige boerderij en wordt ook op dezelfde plaats gebouwd. De gevelaanzichten in de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 3. Het weergegeven bouwplan heeft een positief welstandsadvies.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Gezien de aard en omvang van het onderhavige project, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is het rijksbeleid niet relevant en daarom niet in dit hoofdstuk opgenomen.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

De provincie wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. Het project vindt plaats in een gebied dat in de omgevingsvisie is aangewezen als ontwikkelingsperspectief “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. Hier wordt ruimte geboden voor onder andere woonfuncties en agrarische functies. De ontwikkeling legt geen extra ruimtebeslag op de omgeving.

Het buitengebied van Overijssel wordt in de omgevingsvisie aangeduid als de “Groene omgeving”. In de Groene omgeving staat het behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur voorop. Volgens het werkboek “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” hoeft de kwaliteitsimpuls alleen bij nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bedrijven toegepast te worden. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Het project stelt geen uitbreiding van de bebouwing voor. Verder komt de ontwikkeling de kwaliteit van de omgeving ten goede. Uitspraken met betrekking tot de omvang van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven worden niet gedaan. Het project is dan ook niet in strijd met de beleidsuitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2007) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. Over het onderhavige project geeft de *Toekomstvisie* geen specifieke uitgangspunten. Het project is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten uit de visie.

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007

Momenteel is er voor het buitengebied van Steenwijkerland een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In dit bestemmingsplan wordt extra ruimte geboden voor bedrijfswoningen, namelijk 750 m³ in plaats van 600 m³. Ook is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een vergroting tot 900 m³, indien dit noodzakelijk is voor het agrarisch bedrijf of inwoning anderszins niet mogelijk is. Welke uitgangspunten hiervoor gelden zijn niet aangegeven.

In dit geval wordt een bedrijfswoning van 940 m³ mogelijk gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Steenwijkerland worden geen beleidsuitgangspunten genoemd waarmee het project in strijd is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met het beoogde bouwplan een goede omgevings-situatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het bouwplan een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. 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 kan gebruik worden 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.

Het project stelt geen functiewijziging voor. Het rietteeltbedrijf dat momenteel op de locatie gevestigd is, wordt aangewezen als akkerbouwbedrijf. Akkerbouwbedrijven vallen onder milieucategorie 2, waarbij een richtlijnafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies geldt. Binnen deze afstand vanaf het onderhavige bedrijf zijn geen woonhuizen aanwezig. Wel ligt direct tegenover het perceel, dus binnen de genoemde afstand, een religieuze instelling.

Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de situatie milieutechnisch niet. Het project stelt geen uitbreiding van het huidige agrarische bouwperceel voor. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor het project.

4.1.2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het projectgebied ligt op de kruising van de Bergkampen en de Kadoelen, waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. De ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidszone van deze wegen. In beginsel dient dus onderzocht te worden of op de gevel van het beoogde woonhuis aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Indien dit niet het geval is geldt een uiterste grenswaarde van 58 dB (vervangende nieuwbouw).

De aanwezige wegen hebben voornamelijk een erftoegangsfunctie met een dienovereenkomstige inrichting. Voor doorgaand verkeer zijn snellere routes in de omgeving aanwezig. De bedrijfswoning wordt niet dicht op de weg gebouwd dan in de huidige situatie het geval is. Er treedt dus geen verslechtering van de akoestische situatie op. Het is dan ook niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het bouwbesluit waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied 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 wonen of een andere functie.

Dit project stelt geen functieverandering voor. Wel zullen de onderhavige gronden een verblijfsgebied vormen voor mensen. Hierom is in het kader van de vergunningverlening een inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Het is niet te verwachten dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat er risico's voor de volksgezondheid optreden. Waar de bodemkwaliteit toch ondermaats blijkt dient sanering plaats te vinden. De uitvoerbaarheid van het project komt hiermee niet in het geding.

4. 2. **Water**

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Het plan is voorgelegd aan het waterschap via de digitale watertoets. Vanwege de ligging in een beperkingsgebied dient voor het plan de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen. Het waterschap heeft echter te kennen gegeven dat het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder opgenomen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel, is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4. 3. Ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Wel liggen in de omgeving de Natura 2000-gebieden “De Wieden” en “Zwarte Meer”. Deze gebieden maken ook deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Dit projectbesluit maakt het verbouwen en gedeeltelijk vervangen van een boerderij mogelijk. Er worden geen nieuwe milieubelastende functies voorgesteld. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden in de omgeving. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het onderhavige perceel betreft een grotendeels verhard en bebouwd terrein dat in gebruik is door agrarische bedrijfsactiviteiten. Als gevolg van de nieuwbouw zullen er dan ook geen verblijfplaatsen of foerageergebieden van beschermde soorten geschaad worden.

Wel is het mogelijk dat de te slopen bebouwing een habitat vormt voor beschermde soorten. De te slopen bebouwing wordt, voorafgaand aan de sloop, op de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen of marters, onderzocht. Indien beschermde soorten worden aangetroffen worden mitigerende of compenserende maatregelen getroffen. Dit kan door bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige soorten en in de nieuwe situatie voor vervangende verblijfplaatsen te zorgen.

4. 4. Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleids- en Advieskaart van de gemeente Steenwijkerland kent het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente hanteert in deze gebieden als uitgangspunt dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² (in het buitengebied) een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor de uitvoering van het project is geen nieuwe bodemverstoring noodzakelijk. De nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de huidige boerderij. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten bij bodemingrepen onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit project maakt stelt geen toename van het aantal woningen voor en zal ook niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4. 7. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt de beschreven restauratie en gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van het woonhuis mogelijk. Deze notitie geeft een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de bij het projectbesluit behorende projectkaart. Tevens is de bouwaanvraag, inclusief bouwtekeningen en situatietekening, aan het projectbesluit gekoppeld. Hiermee maakt dit projectbesluit datgene mogelijk waarin de bouwaanvraag voorziet.

Op de projectkaart is het projectgebied aangegeven. Binnen het projectgebied zal het bouwplan worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied-Midden blijft als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen gelden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het ontwerpprojectbesluit overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens is het projectbesluit in het kader van het vooroverleg verzonden aan de betrokken overlegpartners. Er zijn geen zienswijzen of bezwaren van overlegpartners ingediend. De voorgenoemde procedure heeft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitbreiding komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het project uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit project wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is dan niet van toepassing. Voorts is er sprake van een particulier initiatief waarbij de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

===