

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**SINT-JANSKLOOSTER –
KADOELEN 6**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE**blz**

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HET PROJECT	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	7
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Geluid	14
4. 2. Milieuzonering	14
4. 3. Bodem	15
4. 4. Water	16
4. 5. Externe veiligheid	16
4. 6. Luchtkwaliteit	17
4. 7. Ecologie	17
4. 8. Archeologie	19
4. 9. Cultuurhistorie	19
4. 10. Kabels en leidingen	19
5. UITVOERBAARHEID	21
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
6. AFWEGING EN CONCLUSIE	23

BIJLAGEN

Bijlage 1 Watertoets

1. INLEIDING

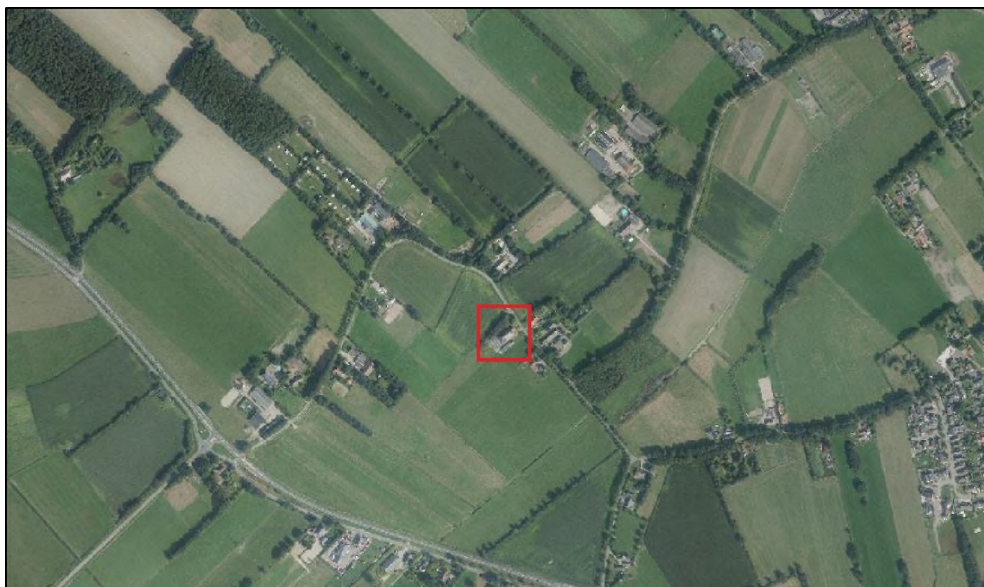
1. 1. Aanleiding

Op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Kadoelen 6 te St. Jansklooster bestaat het voornemen om de voormalige bedrijfswoning, intern te verbouwen en te gaan betrekken als reguliere woning. Dit is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening *Buitengebied Steenwijkerland 2014*. Op basis van de beheersverordening ligt het projectgebied binnen het besluitvlak 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf 1'. Binnen dit besluitvlak is een woonfunctie alleen toegestaan als onderdeel van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf.

De gemeente Steenwijkerland heeft laten weten in principe positief tegenover het voornemen te staan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Kadoelen 6, ten zuiden van St. Jansklooster in het buitengebied. De globale ligging is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het projectgebied

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in de beheersverordening *Buitengebied Steenwijkerland 2014*, die is vastgesteld op 9 december 2014. Het projectgebied is hierin gelegen binnen het besluitvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor grondgebonden agrarische bedrijven. Hier zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan en geen reguliere woningen.

Tevens geldt voor het projectgebied het besluitvlak *Waarde-Archeologie 2*. De gronden binnen dit besluitvlak zijn mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden. Voor gronden buiten de bebouwde kom geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken moet worden aangevraagd bij een ontwikkeling met een omvang groter dan 2.500 m².

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de landschappelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan de, voor het project relevante, beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In *hoofdstuk 4* wordt de ontwikkeling getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot wordt in *hoofdstuk 6* een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het buurtschap Kadoelen, dat tussen Sint Jansklooster en Heetveld in ligt. Het buurtschap bestaat uit een verzameling verspreid gelegen bebouwde percelen aan de gelijknamige weg, die deel uitmaakt van een 60 km/uur zone. Het projectgebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel in het zuidelijk deel van het buurtschap. Het gebied ligt aan een lus van de weg Kadoelen, die alleen een functie heeft voor bestemmingsverkeer. De percelen nabij het projectgebied zijn allemaal voormalige agrarische bedrijven die nu een woonfunctie hebben. Op grotere afstand liggen nog enkele functionerende agrarische bedrijven. Richting het noordwesten is een kampeerterrein aanwezig.

Het landschap waar het projectgebied deel van uitmaakt is gelegen in een beekdal. Het maakt deel uit van het buitengebied van Steenwijkerland. Kenmerkend voor het landschap is dat het een besloten landschap is met verschillende open plekken.

Het hoofdgebouw in het projectgebied betreft een voor het gebied kenmerkende boerderij met rieten dak en woonhuis. Het deel van dit gebouw dat momenteel als woonhuis in gebruik is, heeft een inhoud van 350 m³. Het overige deel van het hoofdgebouw is in gebruik als opslagruimte. Het bijgebouw ten zuiden hiervan bestaat uit een oorspronkelijk deel, dat in dezelfde stijl als de boerderij is gebouwd, met een daaraan gebouwde overkapping. Achter de boerderij staat een grote schuur. Het perceel is landelijk ingepast in de omgeving door een enkele bomenrij aan de noordzijde.

In figuur 2 is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven.

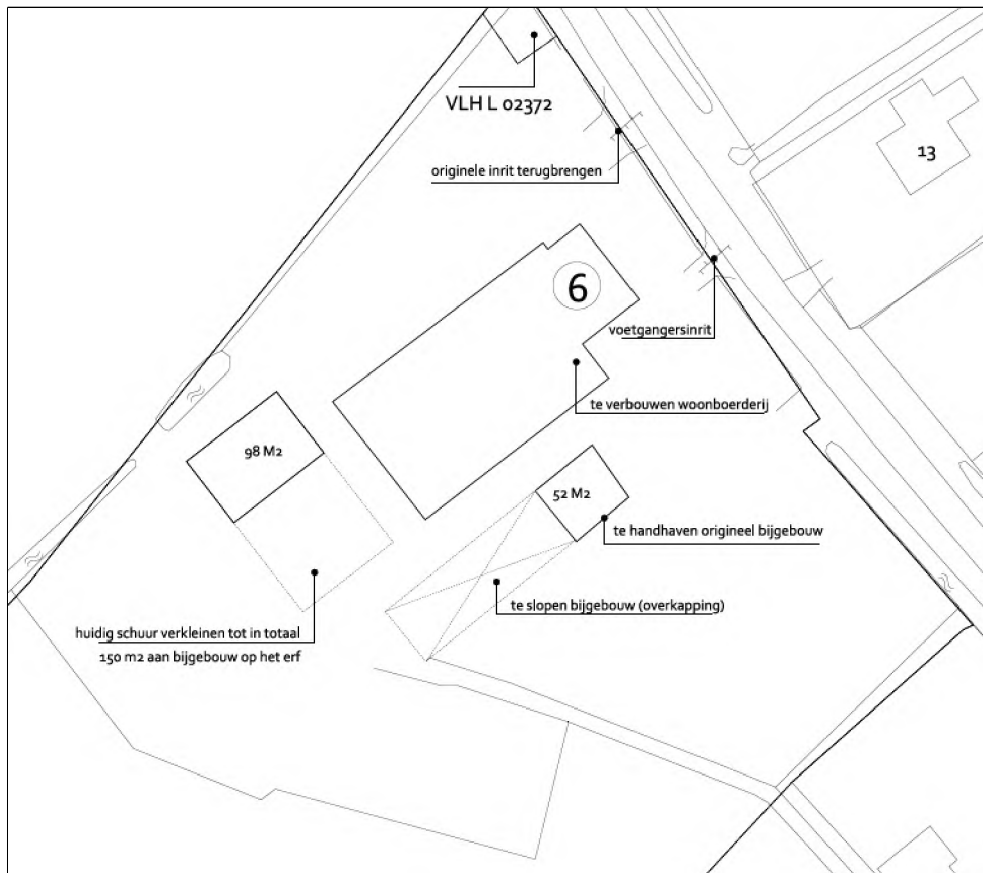


Figuur 2. Huidige situatie

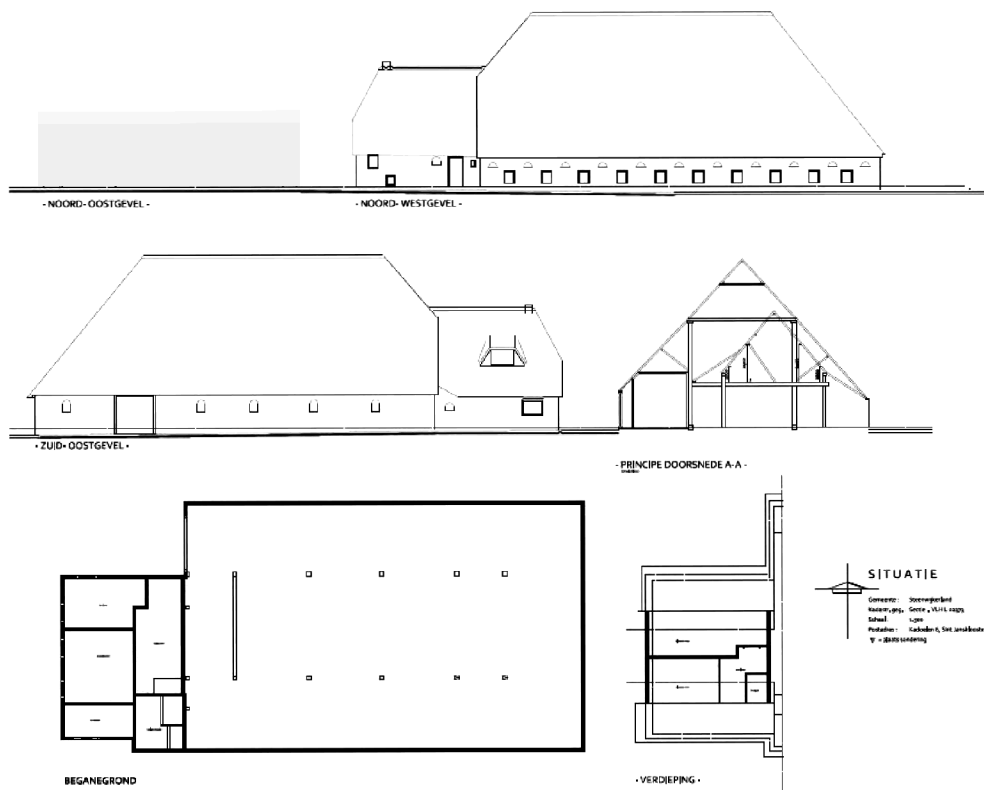
2. 2. Beschrijving initiatief

De eigenaar van het perceel heeft de bedrijfsvoering beëindigd en gebruikt het perceel nu als reguliere woonlocatie. Het voornemen is om het perceel ook als zodanig in te richten. Daarvoor zullen een aantal bouwwerken op het perceel gesloopt worden. Dit betreft een groot deel van de schuur achter de boerderij. Deze schuur wordt verkleind tot 98 m². Daarnaast wordt ook de overkapping ten zuiden naast de boerderij gesloopt. Het originele bijgebouw bij de boerderij die hier tegen aan staat blijft behouden. Op deze manier blijft er in totaal 150 m² aan bijgebouwen over op het erf staan

Vervolgens is de initiatiefnemer van plan om de originele inrit terug te brengen. Deze sluit in de noordoostelijke hoek van het perceel aan op de straat Kadoelen. De bestaande inrit wordt versmalt tot voetgangersinrit en zal niet meer door motorvoertuigen gebruiken worden. Tot slot zal de voormalige bedrijfswoning intern verbouwd worden tot een woonboerderij. Het gehele gebouw zal als woonhuis worden gebruikt, met een inhoud van 950 m³. Een overzicht van alle ingrepen is te vinden in figuur 3. Op figuur 4 zijn de tekeningen van de interne verbouwing in de woonboerderij weergegeven. Figuur 5 geeft het ontwerpplan van de woonboerderij weer.



Figuur 3. *Overzicht van de ingrepen in het projectgebied*



Figuur 4. Tekeningen interne verbouwing van de woonboerderij



Figuur 5. Ontwerpplan woonboerderij

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie wordt de oorspronkelijke, voor het gebied kenmerkende, bebouwing behouden. De woning wordt slechts intern verbouwd waardoor de bebouwingskarakteristiek en de historische uitstraling van het pand behouden blijft. Tevens draagt het toekennen van een nieuwe functie bij aan het behoud van deze karakteristieke boerderij.

De later toegevoegde schuur en overkapping worden grotendeels verwijderd. Alleen van de schuur blijft een deel over. Door deze verwijdering ontstaat een landschappelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd aan het perceel. De bebouwing wordt hiermee grotendeels teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Daarnaast wordt ook de inrit verplaatst naar waar deze oorspronkelijk lag.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschappelijke inpassing.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar zowel woningen als agrarische bedrijven voorkomen. In de nabije omgeving, direct aan de overkant van de straat en ten zuiden van het projectgebied staan eveneens woningen. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de verantwoorde milieuzonering ten opzichte van de bedrijven in het gebied. Daarmee is er sprake van een goede functionele inpassing.

Verkeer en parkeren

Kadoelen betreft een verkeerluwe ontsluitingsroute voornamelijk bestemd voor bestemmingsverkeer. Deze 60 km/uur-weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. De bestaande inrit op het perceel wordt verplaatst. Daarmee wordt aangesloten op de Kadoelen. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeer-normen volgens kencijfers van het CROW (publicatie 317). Volgens de publicatie geldt dat er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2002 door de minister vastgesteld. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden daar te leggen waar ze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Beluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te toetsen of de ruimtelijke ontwikkeling of het project past binnen de duurzame verstedelijking is de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. In dit project is er slechts sprake van een functiewijziging waarbij een bestaande bedrijfs-woning wordt gebruikt als reguliere woning. Hierdoor is geen sprake van extra ruimtebeslag en toename van het aantal woningen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Het project raakt geen van de 14 aangewezen nationale belangen als genoemd in de SVIR en het Barro. Daarnaast hoeft het project niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project is dus niet in strijd met het rijksbeleid.

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. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Van beiden zijn op 7 februari de definitieve ontwerpen 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 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. Op vrijkomende agrarische locaties biedt de provincie via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ruimte aan wonen en economische bedrijvigheid.

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene Omgeving laten samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bebouwing (vab's), landgoederen, etc., die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast al er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn een aantal variabelen te hanteren, waaronder de schaal en de impact op de omgeving. Omdat sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling, waarbij slechts sprake is van een functiewijziging en het verwijderen van een klein volume aan bebouwing, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Wel moet sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing, waarbij rekening gehouden moet worden met de kenmerken van het gebied. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing reeds beschreven. Hierna wordt beschreven hoe de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken van de omgeving.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag, zowel onder- als bovengronds, te voorkomen. In de Groene Omgeving moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag maf worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving.

Dit project bevat een ontwikkeling in de Groene Omgeving. Hierbij wordt slechts een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling neemt geen nieuw ruimtebeslag in en is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Groene Omgeving', nader ondergebracht onder ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Met de Groene Omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Voor alle ontwikkelingen in het gebied geldt dat het behoud van de verscheidenheid tussen de verschillende landschappen en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen (voormalige) boerenerven, buurtschappen en dorpen met de omliggende landschappen

de leidraad is. Alle bebouwing en inrichting moeten de kenmerkende kwaliteiten behouden en verder versterken. Centraal staat het behoud en versterking van het landschap en het realiseren van een samenhangend netwerk met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

De functiewijziging, met behoud van de originele boerderij en de daarbij gepaarde kwaliteitsimpuls, past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

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 van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het projectgebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- **Natuurlijke laag: Zandgebieden, Stuwallen**
De ambitie binnen deze laag is om het eigen karakter van de afzonderlijke stuw-
wallen te behouden en versterken. De inzet is om het reliëf daarbij ruimtelijk
beeldbepalend te laten zijn. De ontwikkeling heeft hier geen consequenties
voor.
- **Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap**
De ontwikkeling heeft geen consequenties voor de karakteristiek en structuur
van het landschap. Er vinden geen ingrepen aan landschapselementen zoals
houtwallen, bosjes, zandpaden en beeldbepalende open ruimten plaats.
- **Stedelijke laag: niet van toepassing**
De ontwikkeling vindt plaats in de Groene Omgeving.
- **Laag van de beleving: Donkerte**
Met de ontwikkeling worden geen nieuwe lichtbronnen aan het gebied toege-
voegd. De donkerte blijft daarmee behouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project past binnen de beleidskeuzes van de provin-
cie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het projectgebied van toe-
passing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.
Het project is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014

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 beheersverordening Buitengebied heeft als hoofddoel het verzekeren van voldoende ruimte voor het voortbestaan en de ontwikkeling van de verschillende, aan het landelijk gebied gebonden, functies. Andere, niet aan het landelijk gebied gebonden functies, zijn hieraan ondergeschikt. Daarbij moeten zowel de gebruikswaarde en toekomstwaarde van de functies, als de kenmerken van de natuur en het landschap worden behouden en/of ontwikkeld. De gemeente Steenwijkerland past hiermee het 'ja, mits-principe' toe wat inhoudt dat, mits de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied behouden of versterkt worden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarmee beoogt de gemeente de duurzaamheid van de omgeving te versterken.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland 2012

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2012 een beleidsnotitie opgesteld bij het bestemmingsplan Buitengebied. Deze beleidsnotitie geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij verdere ontwikkeling van haar buitengebied. Het voornaamste doel is het naar iedereen toe verschaffen van helderheid over uitgangspunten van gebruiks- en bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan.

De beleidsnotitie gaat uit van het punt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterkt worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, dienen bij te dragen aan de versterking en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het landelijke gebied is de laatste jaren volop in verandering. Er is een afname van agrarische bedrijven. De beleidsnotitie gaat uit van het punt dat een functiewijziging naar een woonfunctie, onder voorwaarden, is toegestaan. Het is hierbij gewenst dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Deze kan onder andere worden gerealiseerd door de sloop van overtollige bebouwing. Bovendien geldt een maximale oppervlakte van 150 m² voor bijgebouwen.

In dit project wordt slechts een functiewijziging gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving worden verbeterd doordat de overtollige bebouwing op het perceel wordt verwijderd. De totale oppervlakte aan bijgebouwen blijft door die ingreep onder 150 m². Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.

Voorheen was het provinciaal beleid dat de inhoud van een woning in het buitengebied niet meer mocht bedragen dan 750 m³. In de omgevingsvisie heeft de provincie deze inhoudsmaat losgelaten maar moet de omvang van een woning meer gerelateerd worden aan de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van een gebied.

Door het bestaande hoofdgebouw in stand te houden wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Hoewel het gebouw een grotere inhoud dan 750 m³ heeft is hiermee volgens de gemeente voldoende gemotiveerd dat een ruimere invulling van de bebouwing als woonbestemming gerechtvaardigd is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk toetst de gewenste ontwikkelingen aan de verschillende omgevingsaspecten. Wanneer sprake is van uitgangspunten voor de invulling van het projectgebied, dan staan deze hierin aangegeven.

4. 1. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones kan akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat *Lden* (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

De locatie ligt buiten de wettelijke geluidzone van de N331. Op basis van een buitenstedelijke ligging en een indeling met 1 of 2 rijstroken kent de N331 een geluidzone van 250 meter. De locatie valt hier buiten. Wel ligt de locatie in de geluidzone van de Kadoelen. Deze weg is op basis van een maximum snelheid van 60 km/u gezoneerd. Echter is in afstemming met de gemeente besloten geen onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op deze weg. In overleg met de gemeente is de functie en het gebruik van de Kadoelen namelijk bekeken. Hieruit blijkt dat de weg enkel dient ter ontsluiting van een aantal aangrenzende percelen. Zodoende zit er alleen bestemmingsverkeer op de weg en is geen sprake van een drukke doorgaande route. Ervaring met dit soort wegen wijst uit dat de geluidbelasting beneden de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal liggen. Zodoende is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Bij de berekening van deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het gebied wordt omringd door graslanden en er staan verspreid woningen. Op 120 meter ten noorden van het projectgebied is een recreatieterrein met kampeerboerderij gevestigd. Het bedrijf bevindt zich op een dergelijke afstand van het projectgebied dat hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Op ruim 300 meter ten noordoosten van het projectgebied is een melkveehouderij gevestigd. Het projectgebied valt hiermee op een dergelijke afstand dat geen rekening hoeft te worden gehouden met dit bedrijf. Bovendien werd het wonen in het projectgebied in de huidige situatie ook al toegestaan.

Binnen het projectgebied vindt een functiewijziging plaats van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Gezien de ligging van het projectgebied, tussen andere woningen, leidt dit per definitie tot een betere milieutechnische situatie voor de omgeving.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit project.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de gewenste functie.

Het projectgebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel. De woonfunctie (verblijfsruimten voor mensen) vindt plaats in de bestaande bedrijfswoning. Risico's voor de volksgezondheid zijn niet aan de orde, daar de woonfunctie in de bestaande leefruimte wordt gesitueerd en er geen uitbouw plaatsvindt. Nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Bovendien heeft in 2011 een verkennend bodemonderzoek¹ plaatsgevonden. Hieruit werd geconcludeerd dat er weliswaar licht verhoogde gehalten aan meerdere parameters zijn aangetroffen, maar dat dit geen risico's oplevert voor de volksgezondheid en het milieu. Sindsdien zijn er binnen het projectgebied geen bodem verontreinigende activiteiten plaatsgevonden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit project.

¹ Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Kadoelen 6 te Sint Jansklooster (2011), Ingenieursbureau AsmA.

4. 4. Water

Vanwege het belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Het project is via de digitale watertoets voorgelegd aan waterschap Drents Overijsselse Delta (kenmerk 20170222-35-14700). Uit deze watertoets is de procedure geen waterschapsbelang naar voren gekomen. Er is geen noodzaak tot verder onderzoek naar het aspect water. De watertoets is opgenomen in bijlage 1.

Afvalwaterzorgplicht

Het huidige pand is aangesloten op de drukriolering. Het initiatief heeft geen significante invloed op de hoeveelheid afvalwater.

Hemelwaterzorgplicht

Hemelwater is schoon genoeg om rechtstreeks teruggebracht te worden in het milieu en wordt niet geloosd op de riolering.

Grondwaterzorgplicht

Het initiatief heeft geen invloed op het grondwaterpeil. De bouwpeilen veranderen niet.

Overstromingsrisico

Het initiatief ligt achter dijktraject 7-1 conform bijlage 1 van de waterwet. Bij een eventuele dijkdoorbraak ontstaat hier vanwege de natuurlijke hoogte geen waterdiepte.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het

onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

In het kader van de 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 is daarom niet noodzakelijk.

4. 6. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van toepassing. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Overschrijdingen van grenswaarde voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 7. Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.I bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het projectgebied ligt op ruim 850 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied *Zwarte Meer*. Gezien de aard van de ontwikkeling en de ruime afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden, heeft het project geen verrijkende gevolgen voor deze en andere Natura 2000 gebieden. Er wordt geen extra verkeersaantrekkende functie mogelijk gemaakt met deze functiewijziging. De verkeersgeneratie en stikstofdepositie nemen juist af door de beëindiging van de bedrijfsvoering en het in gebruik nemen als reguliere woning van de bedrijfswoning. Ecologisch onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op de omringende Natura 2000-gebieden is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

De locatie betreft een perceel van een voormalige agrarisch bedrijf, die niet meer als zodanig in gebruik is. Het plan is om de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken. Binnen deze woning vindt alleen interne nieuwbouw plaats. Deze ontwikkeling heeft geen potentiële effecten op (verblijfplaatsen van) beschermde soorten. Voor de uitvoering van het project worden wel een deel van een schuur en een overkapping gesloopt ter verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

In de omgeving van het plangebied komen verschillende gebouwbewonende soorten voor. Echter, de schuur is een volledig afsluitbare ruimte. De gevels zijn opgebouwd uit betonnen onderbouw met houten bovenbouw. Er liggen golfplaten op het dak en het gebouw is voorzien van dakgoten. De kans dat hier vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten in zitten is zeer klein, door het ontbreken van holten.

Ook bij de overkapping is de kans op aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten. Doordat het een overkapping betreft, is het een open bouwwerk. Dit biedt weinig beschutting. Bovendien zijn in de omgeving betere plekken voor beschermde soorten om te verblijven. Het project is zodoende uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

4. 8. Archeologie

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 2019 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 Erfgoed wet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het projectgebied ligt in de geldende beheersverordening binnen het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ingrepen in het buitengebied met een omvang groter dan 2.500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor dit project wordt slechts een functiewijziging mogelijk gemaakt en worden een overkapping en een schuur gesloopt. Er is dus geen noodzaak tot verder archeologisch onderzoek.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit project.

4. 9. Cultuurhistorie

De rol van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten de cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Beluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het hoofdgebouw binnen het projectgebied betreft een voor het gebied kenmerkende boerderij. Deze boerderij blijft behouden. Er vindt alleen interne nieuwbouw plaats waardoor het uiterlijk van de boerderij niet wordt aangetast. Ook het oorspronkelijke bijgebouw, dat in dezelfde stijl als de boerderij is gebouwd, blijft behouden.

Door de karakteristieke panden binnen het projectgebied te behouden, worden er geen cultuurhistorische waarden geschaad. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit project.

4. 10. Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. 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.

In en rond het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit project rekening gehouden moet worden.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project 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 manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het betreffen uitsluitend in pandige verbouwingen en de sloop van een beperkte omvang van gebouwen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

Voor dit project geldt dat er geen sprake is van een bouwplan. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6. AFWEGING EN CONCLUSIE

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de het betrekken van een bedrijfswoning als reguliere woning, mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het betrekken van de woning als reguliere woning. Dit is niet toegestaan binnen de geldende bestemming

Afweging

De ontwikkeling is gericht op een functiewijziging, waarbij de voormalige bedrijfswoning aan de Kadoelen 6 als reguliere woning wordt betrokken. De gevolgen voor de omgeving zijn daardoor zeer beperkt. Bij de inrichting van het perceel is sprake van een kwaliteitsverbetering doordat overtollige bebouwing van het terrein verwijderd wordt.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

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

BIJLAGE 1

datum 22-2-2017
dossiercode 20170222-35-14700

Geachte ,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Sint Jansklooster - Kadoelen 6.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2014