

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KADOELEN 11
TE SINT JANSKLOOSTER**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Wegverkeerslawaaï	12
4. 3. Bodem	13
4. 4. Water	14
4. 5. Ecologie	14
4. 6. Archeologie	15
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Kabels en leidingen	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	17
6. 1. Aanleiding	17
6. 2. Afweging	17
6. 3. Conclusie	17

een tweede woning mogelijk gemaakt. Doordat in het projectgebied geen tweede woning is toegestaan, is sprake van strijdigheid met de geldende beheersverordening.

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

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHIJVING

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.

In het verleden was perceel in gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering is ondertussen beëindigd. Momenteel wordt de historische boerderij gebruikt ten behoeve van wonen. Er vinden dan ook geen agrarische werkzaamheden meer plaats. Op het perceel is een (oude) mestsilo aanwezig. Deze mestsilo wordt in de huidige situatie gebruikt voor de opslag van water.

Het gebied ligt aan een lus van de weg Kadoelen. Deze weg is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. De percelen nabij het projectgebied zijn allemaal voormalige agrarische bedrijven die nu een woonfunctie hebben. Richting het noordwesten grenst het projectgebied aan het kampeerterrein 'Het Kamper Erve'. Op grotere afstand liggen nog enkele agrarische bedrijven.

Het landschap waar het projectgebied deel van uitmaakt is gelegen op een stuwwal. Het maakt deel uit van het buitengebied van Steenwijkerland. Kenmerkend voor het landschap is dat het een besloten landschap is met verschillende open plekken. (Woon)Erven binnen dit landschap zijn voornamelijk omsingeld door bomensingels.

Het hoofdgebouw in het projectgebied betreft een voor het gebied kenmerkende boerderij met dakpannen boven het woonhuis en rietdak op het achterste gedeelte van het hoofdgebouw (figuur 2). De begane grond en het voorste gedeelte van de eerste verdieping betreft het woonhuis. Het overige deel wordt gebruikt als opslagruimte. Achter het hoofdgebouw staan nog enkele bijgebouwen. In figuur 3 is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven.



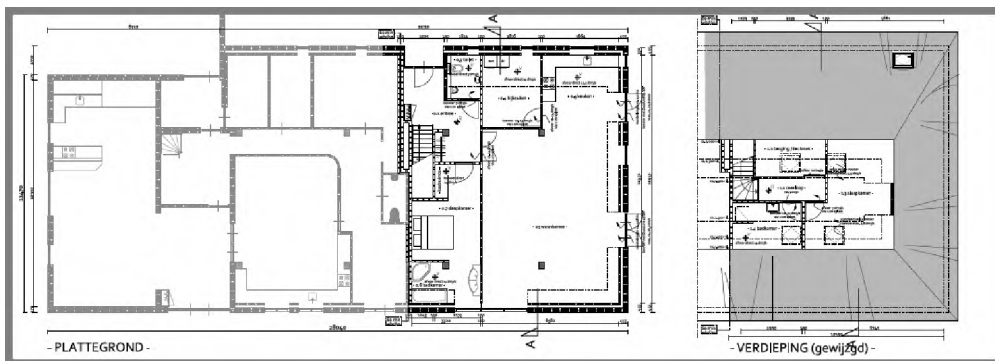
Figuur 2. Aanzicht projectgebied vanaf de Kadoelen (bron: Street view)



Figuur 3. Luchtfoto projectgebied (Bron: Google Maps)

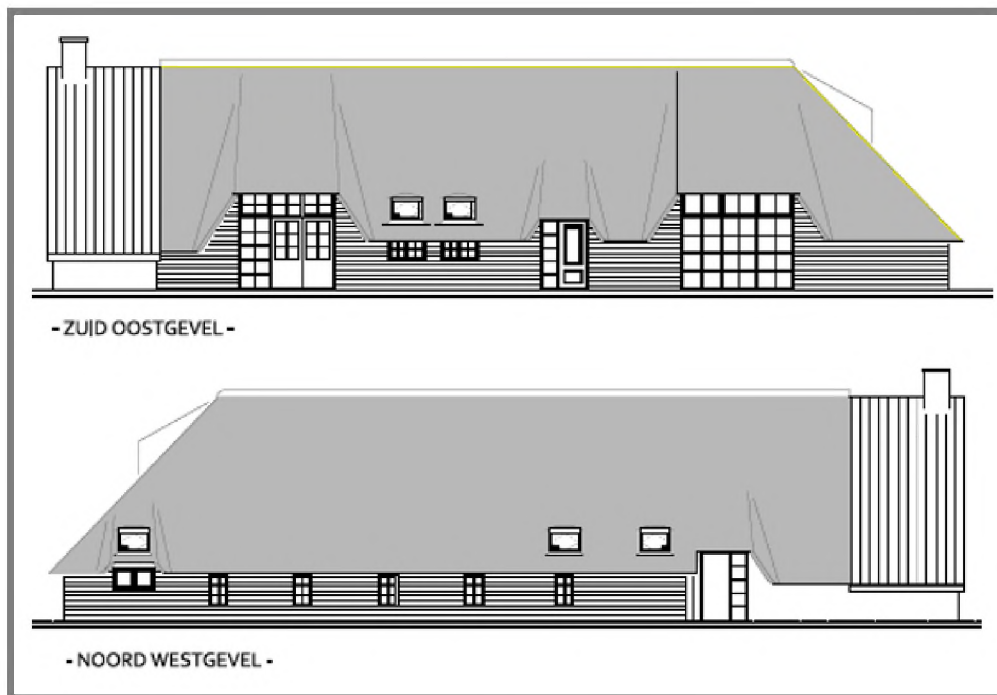
2. 2. Beschrijving initiatief

Het voornemen is om de bestaande woonboerderij op te splitsen ten behoeve van een tweede woning. Daarvoor wordt in pandig de woonboerderij verbouwd. Hierdoor ontstaat er aan de voorzijde een woning van circa 940m³ en aan de achterzijde een woning van circa 520 m³ figuur 4 weergeeft de toekomstige indeling.

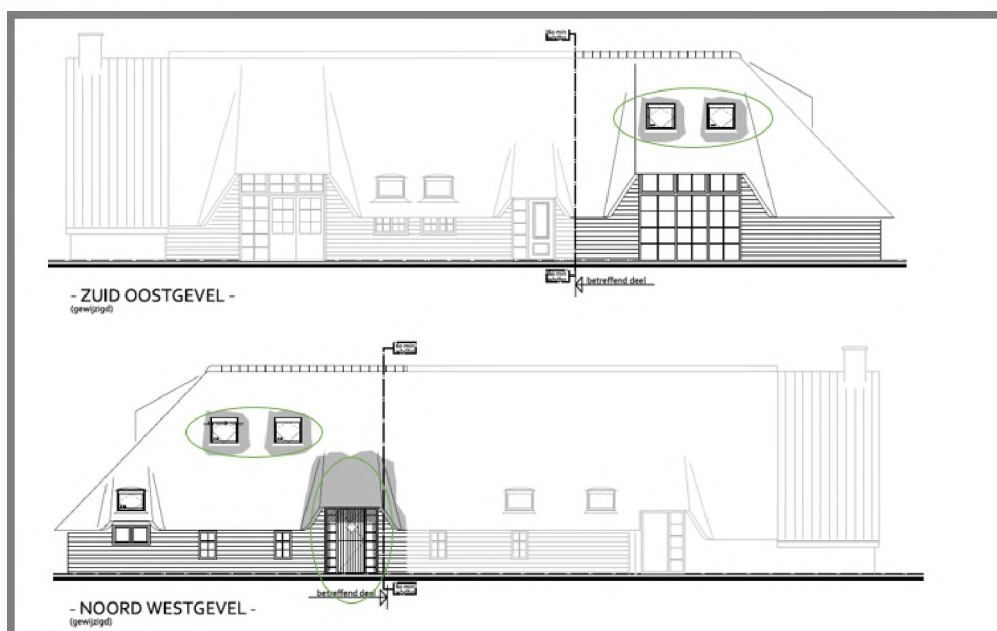


Figuur 4. Tekeningen interne verbouwing van de woonboerderij (bron: Boes + Kok)

Naast dat de woonboerderij intern wordt verbouwd. Vinden er kleine ingrepen in de gevels/dak plaatst. Aan de noordwest zijde wordt op de begane grond een voordeur geplaatst en op de eerste verdieping twee extra ramen. Daarnaast komen er ook twee extra ramen in de zuidoost zijde van de boerderij. Qua vormgeving komen deze ingrepen overeen met de rest van de openingen van de boerderij. De overige twee gevels blijven ongewijzigd. In onderstaande figuren 5 en 6, zijn de gevelaanzichten van de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven. De ingrepen zijn in figuur 6 met groen omcirkeld.



Figuur 5. Gevelaanzichten huidige situatie (bron: Boes + Kok)



Figuur 6. Gevelaanzichten nieuwe situatie (bron: Boes + Kok)

2. 3. Ruimtelijke 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 extra woningfunctie bij aan het behoud van deze karakteristieke boerderij. De kleine wijzigingen in de gevels passen bij de bebouwingskarakteristiek en de historische uitstraling van de boerderij. De huidige inrichting van het perceel, zoals in figuur 2 is weergegeven, past binnen het besloten landschap met verschillende open plekken wat kenmerkend is voor het gebied.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede inpassing die overeenkomt met de huidige situatie en daarmee passend is in de omgeving.

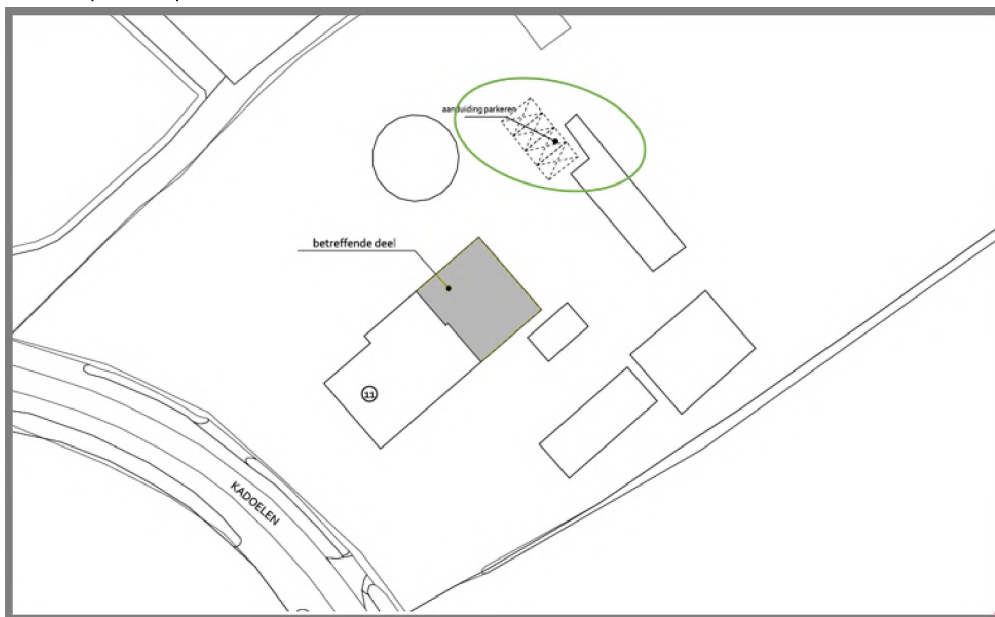
Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar voornamelijk woningen voorkomen. In de nabije omgeving, direct aan de overkant van de straat en ten zuiden van het projectgebied staan eveneens woningen. In paragraaf 4.1 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 verkeersluwe ontsluitingsroute voornamelijk bestemd voor bestemmingsverkeer. Deze 60 km/uur-weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de tweede woning op het perceel. De bestaande inrit op het perceel blijft behouden. Daarmee wordt aangesloten op de Kadoelen. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeernota Steenwijkerland 2015 hanteert een parkeernorm voor een twee-onder-één kapwoning in het buitengebied van 1,8 plus 0,3 voor bezoekers. Dus per woning dus 2,1 parkeerplaatsen. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte. In onderstaande figuur 7, geeft de locatie (met groen omcirkeld) van de nieuwe parkeerplaatsen weer.



Figuur 7. Locatie parkeerplaatsen nieuwe situatie

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 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 boerderij wordt inpandig wordt gesplitst ten behoeve van een tweede woning. Hierbij is geen sprake van extra ruimtebeslag. 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. Door de kleinschaligheid van het project en omdat er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd 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 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.

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 bestaande woonboerderij inpandig opgesplitst ten behoeve van een tweede woning. De ontwikkeling neemt geen nieuw ruimtebeslag in en is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het projectgebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Groene Omgeving', nader ondergebracht onder ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mix-landschap'. 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 originele boerderij blijft behouden. Het splitsen van deze boerderij heeft geen effect op de vormgeving van deze boerderij of het omliggende landschap en is daarmee passend 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 stuwallen te behouden en versterken. De inzet is om het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. De ontwikkeling heeft hier geen consequenties voor. In dit project worden geen hoogteverschillen aangebracht.

- 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 toegevoegd. De donkerte blijft daarmee behouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project past binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het projectgebied van toepassing 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

Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. Dit project voorziet slechts in een woningsplitsing van de bestaande boerderij. Steenwijkerland creëert ruimte voor woningbouw in het buitengebied en de kleine kernen. Hier is ruimte voor circa 1.340 woningen. Het toevoegen van één extra woning in een bestaande boerderij past daarmee binnen de toekomstvisie.

Woningbehoefte Steenwijkerland 2020

In het woningbehoefteonderzoek Woningbehoefte Steenwijkerland 2020 is aangegeven dat om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte er tot 2020 circa 100 woningen per jaar nodig zijn. De bovenlokale woningbehoefte wordt ingeschat op 50 woningen per jaar. De totale woningbehoefte voor de periode tot 2020 komt daarmee uit op gemiddeld circa 150 woningen per jaar. Wanneer de vervangingsbehoefte ten behoeve van een kwaliteitsslag wordt meegeteld (ingeschat op 25 woningen per jaar), komt de gemeente uit op een aantal van 175 woningen per jaar.

Onderhavig project draagt bij aan de lokale woningbehoefte van Steenwijkerland.

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 Steenwijkerland 2014* 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.

Visie op wonen en leefbaarheid

De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal geeft de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. De visie is door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld op 29 mei 2012.

Ten aanzien van het woonaanbod ziet de gemeente Steenwijkerland een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Ook voor de huursector is sprake van een herstructureringsopgave. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren.

De totale plancapaciteit in de gemeente Steenwijkerland omvat bijna 2.200 woningen. Dit betreft harde en zachte plannen, die gezamenlijk toereikend zijn om in de komende 20 jaar in de behoefte te voorzien. Aanvullende plancapaciteit is in principe niet meer nodig, met uitzondering van een aantal kleinere kernen. Als daar sprake is van manifeste vraag zal de gemeente zich er nadrukkelijk voor inspannen om ook in deze manifeste vraag te voorzien. In die situatie gaat de gemeente in eerste instantie zoeken naar inbreidingslocaties, zoals open plekken in bebouwingslinten, woningsplitsing in boerderijen, locaties met functieverandering, etc. Als op die locaties niet voorzien kan worden in de manifeste vraag, zal de gemeente op zoek gaan naar een uitbreidingslocatie.

In dit project is sprake van een woningsplitsing, waarbij sprake is van een manifeste behoefte en daarmee passend in de woonvisie.

Buitengebied Steenwijkerland Beleidsnotitie

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.

De beleidsnotitie gaat uit van het punt dat een woningsplitsing, onder voorwaarde, is toegestaan. Door het splitsen van een woning kan een bijdragen worden geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden, omdat de onderhoudskosten dan worden

gedragen door twee huishoudens in plaats van één. De gemeente Steenwijkerland neemt daarom een positief standpunt in ten aanzien van woningsplitsing.

In de beleidsnotitie wordt ruimte geboden voor woningsplitsing. Op basis van een goede ruimtelijke afweging. Samengevat kunnen de volgende randvoorwaarden worden gehanteerd:

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

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een bestaande boerderij van circa 1.500 m³. Na het splitsen van de boerderij ontstaat er aan de voorzijde een woning van 940 m³ en aan de achterzijde een woning van circa 520 m³. Ondanks dat in gevels kleine ingrepen plaats vinden heeft dit geen effect op de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij. Daarnaast worden er geen aan- en uitbouwen of nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. In de bestaande situatie is op het perceel sprake van een goede landschappelijke inpassing. Hieraan vinden in de nieuwe situatie geen aanpassingen plaats. De karakteristieke boerderij en erfbeplantingen blijven behouden. Hierdoor blijft de bestaande landschappelijke kwaliteit van de omgeving behouden.

Het perceel is groot genoeg om te voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de uitvoerbaarheid en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5. In de hoofdstukken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het project uitvoerbaar is. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN 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. 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.

Het gebied wordt omringd door graslanden en er staan verspreid woningen. Op 40 meter ten noordwesten van het projectgebied is een recreatieterrein met kampeerboerderij gevestigd.

Op ruim 200 meter ten oosten van het projectgebied is een melkveehouderij gevestigd. Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering, versie 2009, van de VNG moet tussen een grondgebonden veehouderijbedrijf en woningen een richtafstand van 100 meter gewaarborgd worden. Deze richtafstand wordt bepaald door de mogelijke hinder door geur. De richtafstanden voor stof, geluid en gevaar zijn ten hoogste 50 meter. Voor veehouderijen gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een (vaste) afstand van 50 meter. Als afstand tot woningen die binnen de bebouwde kom liggen geldt als afstand 100 meter. Daarnaast hebben gemeente de mogelijkheid om af te wijken van de Wet geurhinder en veehouderij. Op basis hiervan heeft de gemeente een eigen geurverordening vastgesteld. Op grond van de genoemde verordening is de vereiste minimale afstand, in een buurtschap, tot een woning 50 meter. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. 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.

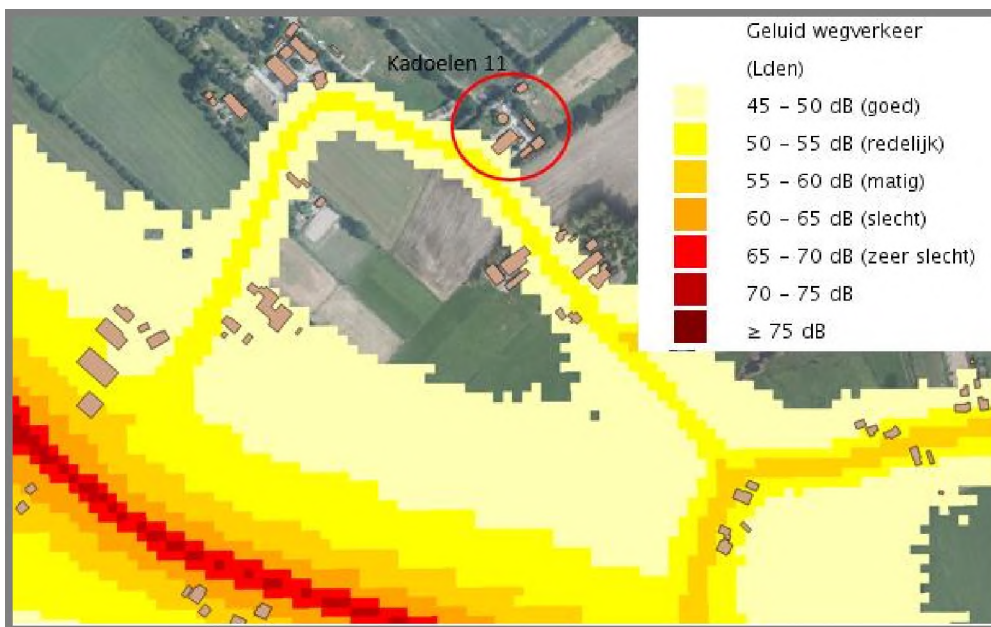
4. 2. Wegverkeerslawaaï

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 gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

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).

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. Deze weg dient enkel 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. Onderstaand figuur 4.1 is opgesteld op basis van gegevens (2018) van het RIVM. Hieruit blijkt dat alleen de voorzijde van de bestaande woning binnen de 45-50 dB contour ligt. De extra woning die wordt toegevoegd ligt aan de achterzijde van dit gebouw; gesteld kan worden dat de extra woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Met de minimum-eis van 20 dB(A) gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit wordt een voldoende laag en acceptabel binnenniveau gerealiseerd.



Figuur 4.1 Geluid wegverkeer (bron: RIVM)

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 woonfunctie. De tweede wooneenheid wordt gerealiseerd in de bestaande woonboerderij. 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.

4. 4. Water

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over dit project via de digitale watertoets. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf.

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. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zwarte meer) ligt op circa 1 kilometer afstand. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en kleine omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Met dit project wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Hiervoor vinden er alleen inpan-dig (ver)bouwwerkzaamheden plaats. Waardevolle dier- en plantensoorten die eventueel in het projectgebied aanwezig zijn komen niet in het geding.

4. 6. Archeologie

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Voor gronden binnen het projectgebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen. Bij grondroerende werkzaamheden buiten de bebouwde kom met een oppervlak groter dan 2.500 m² moet worden aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de bouwactiviteiten de archeologische waarde niet verstoord en/of geschaad.

Met dit project wordt één extra woning, binnen een bestaande boerderij, mogelijk gemaakt. Er vinden dan ook geen grondwerkzaamheden plaats die de archeologische en cultuurhistorie waarden van het plangebied kunnen aantasten.

4. 7. Externe veiligheid

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

Binnen het projectgebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In of nabij het plangebied liggen evenmin (hogedruk)aardgastransportleidingen. Met dit project worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de uitvoering van dit project.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van één extra woning draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft 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

Ten behoeve van 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 wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het betreffen uitsluitend in pandige verbouwingen. 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 CONCLUSIES

6. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, kan worden afgeweken van de beheersverordening. De afwijking betreft het toevoegen van een tweede woning binnen het bouwvlak. Dit is niet toegestaan binnen het besluitvlak

6. 2. Afweging

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft het splitsen van de woonboerderij geen gevolgen voor de bebouwingskarakteristiek en de historische uitstraling van de boerderij. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en de huidige inrichting van het perceel blijft behouden.

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.

6. 3. Conclusie

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