

**Ruimtelijke onderbouwing,
woningsplitsing Oppen Swolle 8 te
Vollenhove**

Opdrachtgever:	Team 2
Rapportnummer:	RB 20.190
Datum vrijgave:	Mei 2022
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Planologisch kader.....	4
1.3 Doel.....	5
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer.....	6
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Het gewenste bouwplan.....	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1 Archeologie.....	25
4.2 Bodem	25
4.3 Ecologie	27
4.4 Externe veiligheid.....	29
4.5 Geluid	30
4.6 Milieuhinder.....	32
4.7 Luchtkwaliteit.....	32
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	33
4.9 Watertoets	33
4.10 M.E.R.-beoordeling	33
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
5.3 Economische uitvoerbaarheid	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Gelegen in het buitengebied van Vollenhove ligt de woning (voormalig boerderij) van initiatiefnemers op het perceel Oppen Swolle 8. De woning heeft een woonoppervlakte van 659 m² en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 6480 m². De woning is gebouwd in 1906. De woning heeft momenteel veel 'loze ruimte'. De bewoners hebben het voornemen om een gedeelte van de woning zodanig te splitsen, dat hun zoon in de 'nieuwe' in pandige woning kan wonen.



Fig. 1.1: Een weergave van het bestaande woning op het perceel Oppen Swolle 8 te Vollenhove.

Onderstaand een weergave van het plangebied vanuit de lucht. Voor een nadere uiteenzetting van de plannen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied (Oppen Swolle 8 te Vollenhove) vanuit de lucht

De voorgenomen woningsplitsing is niet mogelijk op basis van het huidige planologisch kader. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen woningsplitsing.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming en inwerkingtreding wel mogelijk. Ter onderbouwing van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming Wonen - Buitengebied (artikel 32) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 38).

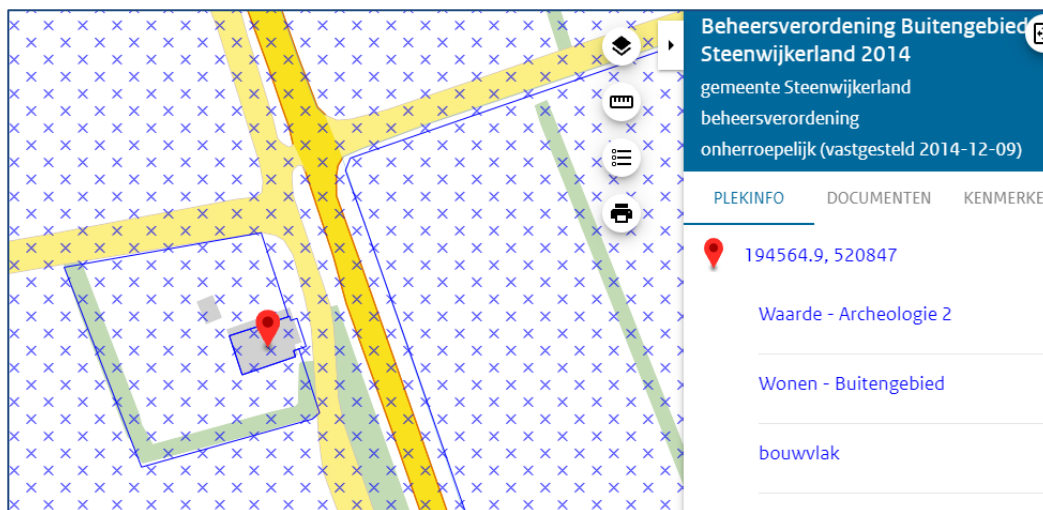


Fig. 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemmingsplantoets

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is getoetst aan de ter plaatse geldende beheersverordening 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming Wonen - Buitengebied (artikel 32) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 38)

De strijdigheden met betrekking tot de voorgenomen woningsplitsing betreffen het volgende:

- Artikel 32.2.2. Woningen onder a (in geval van verbouwing van de woning):
Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:
 - a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen is toegestaan;
 - Door de woningsplitsing zouden er 2 woningen in het bouwvlak ontstaan.
- Artikel 32.4.1 strijdig gebruik onder d:
Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
 - d. woningsplitsing;
 - Uit de beoordeling blijkt dat u de bestaande woning wilt splitsen in twee woningen.

Het splitsen van een bestaande woning naar 2 zelfstandige woningen is in strijd met bovengenoemde artikelen van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat men medewerking kan verlenen aan de voorgenomen woningsplitsing, indien uit een toets aan de randvoorwaarden gesteld in hoofdstuk 9.8 van de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.

In paragraaf 3.3. wordt nader ingegaan op de gestelde randvoorwaarden.

1.3

Doel

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: "Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"

Voor de omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Vollenhove en ligt in de kop van Overijssel, in de gemeente Steenwijkerland. Onderstaand een weergave van de ligging van Vollenhove vanuit een hoger perspectief.

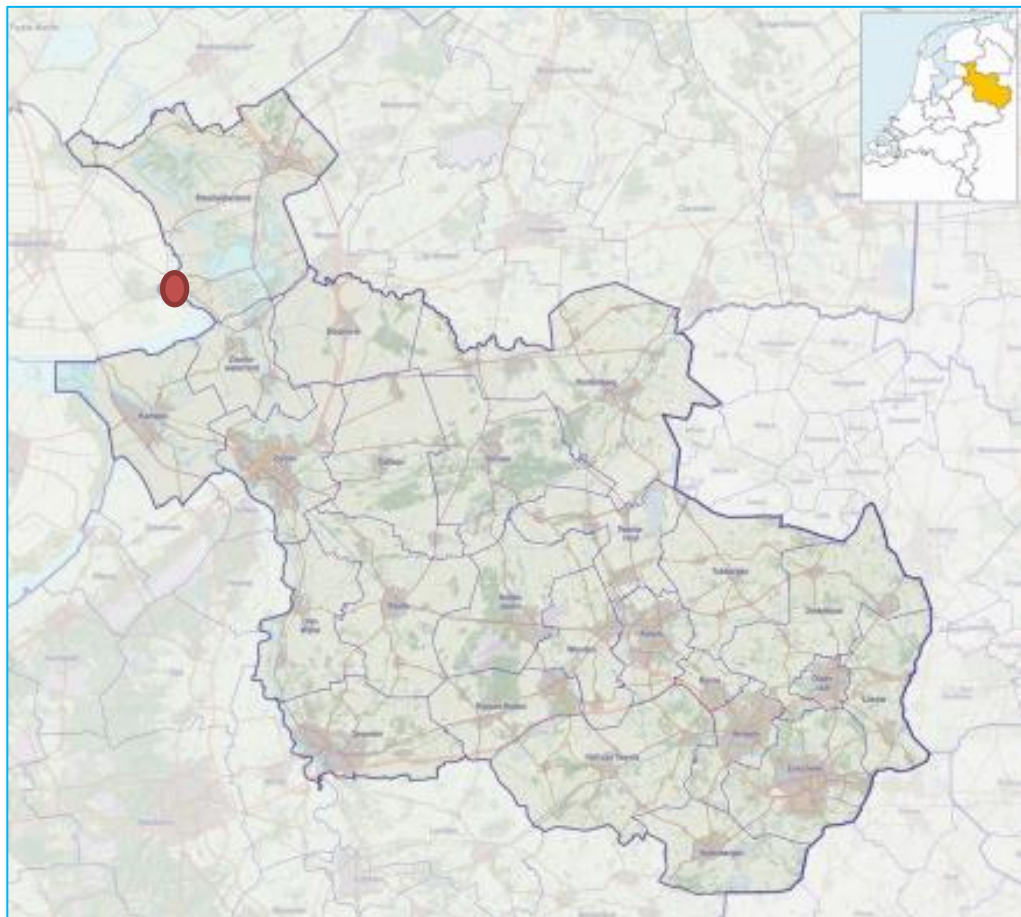


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van Vollenhove in één oogopslag.

Beschrijving plangebied

Het plangebied behoort tot de kern Vollenhove en is gelegen in het buitengebied van Vollenhove. Het perceel is gelegen aan de doorgaande N331, die Vollenhove met Zwartsluit verbindt. Het plangebied heeft een solitaire ligging, op de hoek Oppen Swolle en Hareweg.



Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen, ten zuidoosten van de kern Vollenhove.



Fig. 2.3: In het gele kader de woning in het plangebied.

2.2

Het gewenste bouwplan

Het project voorziet in een planologische functiewijziging waarbij het schuurgedeelte van de woning (boerderij) voor een groot gedeelte wordt gewijzigd ten behoeve van een zelfstandige woonfunctie. Deze functiewijziging gaat gepaard met een bouwkundige verbouwing.

De nieuwe woning zal op de begane grondvloer zijn gelegen en heeft geen doorloop naar de eerste verdieping. De bovengelegen verdieping blijft onderdeel van de voormalige en oorspronkelijke woning.

De nieuwe woning kan zelfstandig functioneren met voorzieningen als wonen, keuken, bad- en toiletruimte, bergruimte en meterruimte. De woning heeft zodanige voorzieningen, dat deze levensloopbestendig is. Toegankelijkheid bij entree, drempelloos en brede deuren en verkeersruimten zijn in het ontwerp voorzien. De nieuwe woning betreft een (sub)brandcompartiment en heeft een brandwerende voorziening (weerstand branddoorslag en brandoverslag) van 30 minuten en de deuren in de inwendige scheidingsconstructie worden zelfsluitend uitgevoerd. Gekozen is voor zgn. vrijloopdrangers, en dat komt de toegankelijkheid weer ten goede.

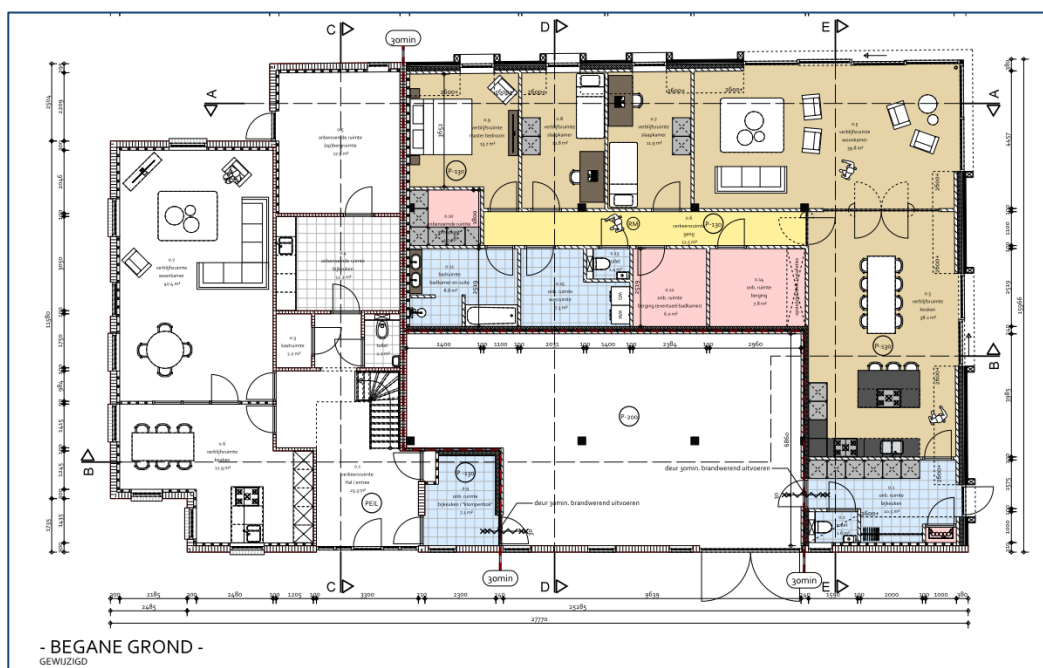


Fig. 2.4: Een weergave van de nieuwe plattegrond met de nieuwe woonfunctie op de begane grond.



Fig. 2.5: Een impressie van de geveltekeningen van de boerderij.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Vollenhove zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak¹ als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één extra woning. Het project voorziet feitelijk in het toevoegen van netto gezien één nieuwe woning aan de woningvoorraad. Bovendien voorziet het project in een functiewijziging binnen de contouren van een bestaand gebouw. Uit een uitspraak² blijkt dat Afdeling van oordeel is dat als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Alles overzien voorziet het project niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, 1e lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

Vanuit het woningbeleid wordt geadviseerd om de woning zoveel mogelijk levensloop bestendig te maken of kleine aanpassingen de woning in de toekomst makkelijker levensloopbestendiger te maken. Het project is zodanig ontworpen dat zij kan functioneren als een levensloopbestendige woning en daarmee kan voorzien in een kwalitatieve behoefte voor de kern Vollenhove.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie (geconsolideerde versie vanaf 2017) is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.

1. ¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2. ² ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (geconsolideerde versie vanaf 2017, 31-8-2021)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening (geconsolideerde versie vanaf 2017, 31-8-2017) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en

zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.1.6 lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel
De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een in pandige extra woning in een bestaande woonboerderij. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken..

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf beëindigd, hetgeen goed is voor het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Tevens wordt de later aangebouwde zijbeuk van de als karakteristiek aangeduide boerderij verwijderd hetgeen de 'oorspronkelijke kwaliteit' van de boerderij versterkt. En het perceel wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.

- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend plan omvat het realiseren van een extra in pandige woning in een bestaande boerderij passend binnen de regels voor splitsing. In totaal wordt er ten opzichte van de huidige planologische situatie één extra woning toegevoegd. Deze woning is bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 5.3.5 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar de beoogde woningen. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.4.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.4.3 *Gebiedskenmerken*

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

3.2.4.3.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'stuwwallen'.



De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

In het voorliggende plan wordt een bestaande woonboerderij opgesplitst om er zodoende een extra in pandige woning in te kunnen realiseren. Het gebiedskenmerk van de stuwval wordt hierdoor niet aangetast.

3.2.4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

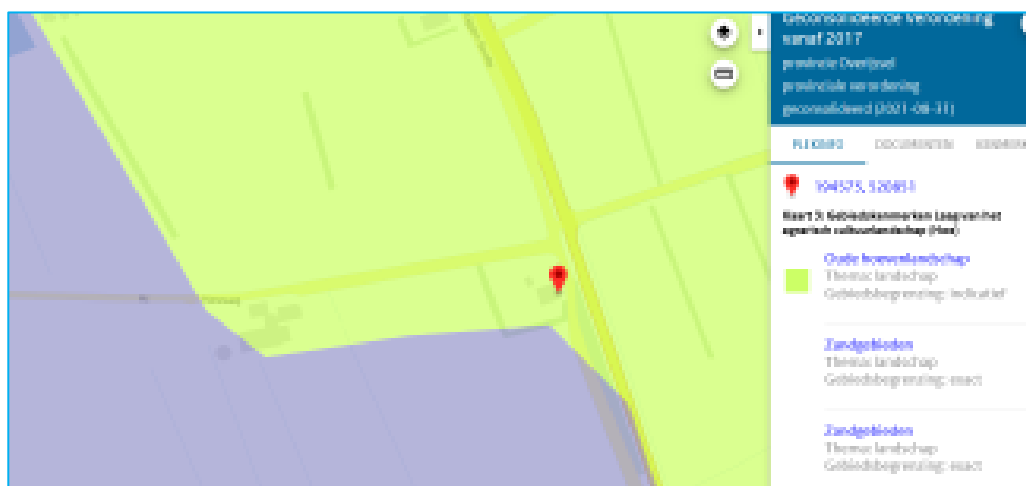
Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Oude Hoevenlandschap'.



Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

In het voorliggende plan wordt een bestaande woonboerderij opgesplitst om er zodoende een extra in pandige woning in te kunnen realiseren. Het gebiedskenmerk wordt hierdoor niet aangetast.

3.2.4.5

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

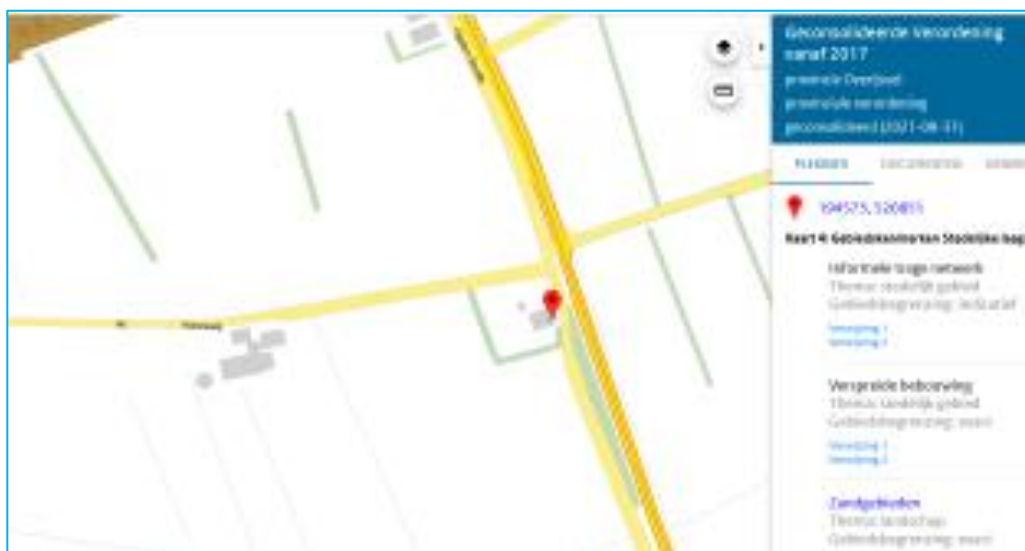
De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

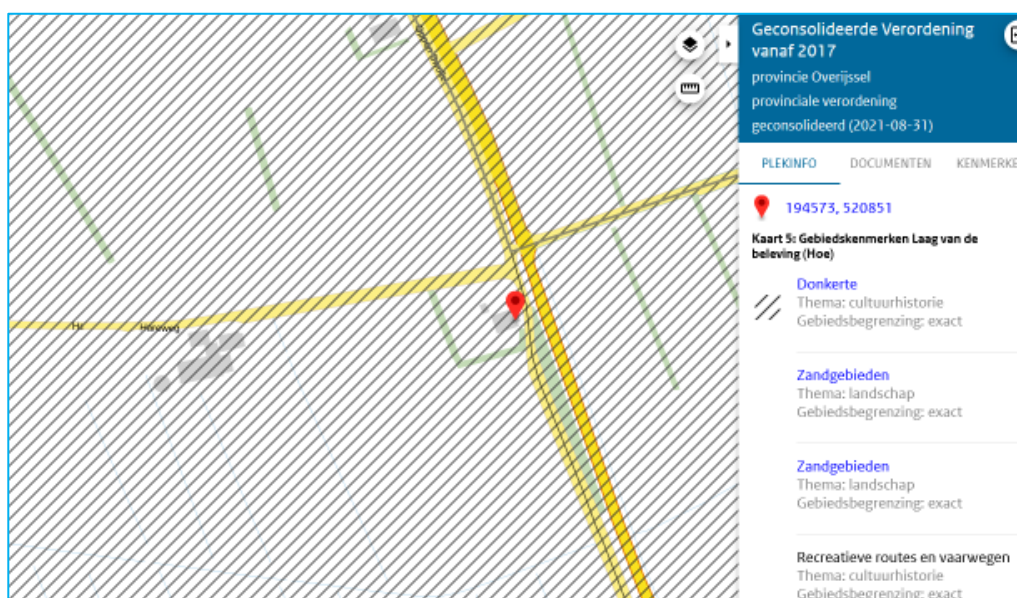
Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied geen sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag zo laat onderstaande figuur zien.





Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de bouw van een in pandige woning in het bestaande hoofdgebouw. Het toevoegen van deze woning zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de 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 en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

In de belangrijkste landbouwontwikkelingsgebieden blijft alle ruimte aanwezig voor de agrarische sector. Daarnaast zijn koppelingen mogelijk tussen plattelandseconomie en de vrijetijdseconomie.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

3.3.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland'

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe in pandige woning voldoet binnen het gestelde Bouwbesluit voorschriften aan de aspecten voor duurzaamheid en energiezuinigheid.

3.3.3

Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland

Het algemene beleid is gericht op het weren van burgerwoningen in het buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Bestaande burgerwoningen worden in principe positief bestemd. Deze bestaande woningen kunnen ook worden gesplitst. Door splitsing van woningen kunnen ook woningen voor starters worden gecreëerd en kan een bijdrage 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 heeft aangegeven dat men medewerking kan verlenen aan de voorgenomen woningsplitsing, indien uit een toets aan de randvoorwaarden gesteld in hoofdstuk 9.8 van de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.

Niet elke woning is echter geschikt voor splitsing. Er zullen na splitsing wooneenheden over moeten blijven die nog een acceptabele omvang hebben. Samengevat kunnen de volgende randvoorwaarden worden gehanteerd bij de afweging omtrent het al dan niet verlenen van medewerking aan nieuwe initiatieven:

- 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 bouw mogelijkheden 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.

Vanuit het woningbeleid wordt geadviseerd om de woning zoveel mogelijk levensloop bestendig te maken of kleine aanpassingen de woning in de toekomst makkelijker levensloopbestendiger te maken. Denk hierbij aan een geïsoleerde garage en dergelijke.

3.3.4

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen.

De welstandsnota, vastgesteld 3 april 2004, biedt de inwoner en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt deze welstandsnota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied kunnen de criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert worden gezien. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld.

Een welstandsbeoordeling volgt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de (ver)bouwactiviteit.

3.3.5

Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Het project voldoet aan de uitgangspunten van deze nota. Paragraaf 4.8 gaat hier nader op in.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In de beheersverordening is voor het perceel een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Op grond van artikel 38.2.1. moet voor het aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Conclusie

Het project voorziet in een functiewijziging met interne verbouwing waarbij een extra woning wordt gerealiseerd. De contouren van het bestaand gebouw wijzigen niet. Het project leidt niet tot nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen. Nader onderzoek naar archeologie is niet vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Steenwijkerland en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Door AvA Milieuonderzoek is een verkennend bodemonderzoek (nummer 21296-AvA d.d. 16 november 2021) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. In het rapport staat de volgende samenvatting en conclusies.

Samenvatting resultaten

Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat vanaf het maaiveld tot circa 1,5 m -mv uit zand of zandige leem. Hieronder is zandige leem aangetroffen tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m -mv.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen.

Kwaliteit bodem/ analyseresultaten

▪ Grond

In het mengmonster van de zandige en lemige bovengrond ter plaatse van de boerderij (MMbg1 en MMbg2; 0,0 – 0,5 à 0,6 m–mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten boven de achtergrondwaarden aangetoond.

Ook in het mengmonster van de zandige ondergrond (MMog1; 0,5 – 1,5 m–mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

▪ Grondwater

In het grondwatermonster uit peilbuis 1 (filter 3,0 – 4,0 m -mv) zijn zink, xylenen, naftaleen en minerale olie in licht verhoogde gehalten aangetoond. De gehalten aan overige onderzochte componenten overschrijden de streefwaarden niet.

Conclusies

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging. Analytisch zijn maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond.

In de onderzochte grond (boven- en ondergrond tot 1,5 m -mv) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de te verbouwen boerderij zijn de zink, xylenen, naftaleen en minerale olie in licht verhoogde gehalten aangetoond. Zink is mogelijk van nature verhoogd in het grondwater aanwezig. Het gemeten gehalte betreft een geringe overschrijding van de streefwaarde. De herkomst van de lichte verhoging met vluchtige aromaten en minerale olie in het grondwater is niet exact bekend. Volgens de geraadpleegde bronnen is er geen sprake geweest van opslag van brandstof. Het is echter niet geheel uitgesloten dat er in het verleden (vóór 1982) mogelijk wel sprake is geweest van bijvoorbeeld het gebruik van een petroleumtankje.

Bij de gemeten licht verhoogde gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de boerderij ons inziens voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en is er geen bezwaar tegen de voorgenomen verbouw en ingebruikname van ook het achterhuis als woonruimte.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Rondom de kern Vollenhove zijn meerdere NNN-gebieden gelegen. Het plangebied ligt zelf niet in het NNN-gebied.

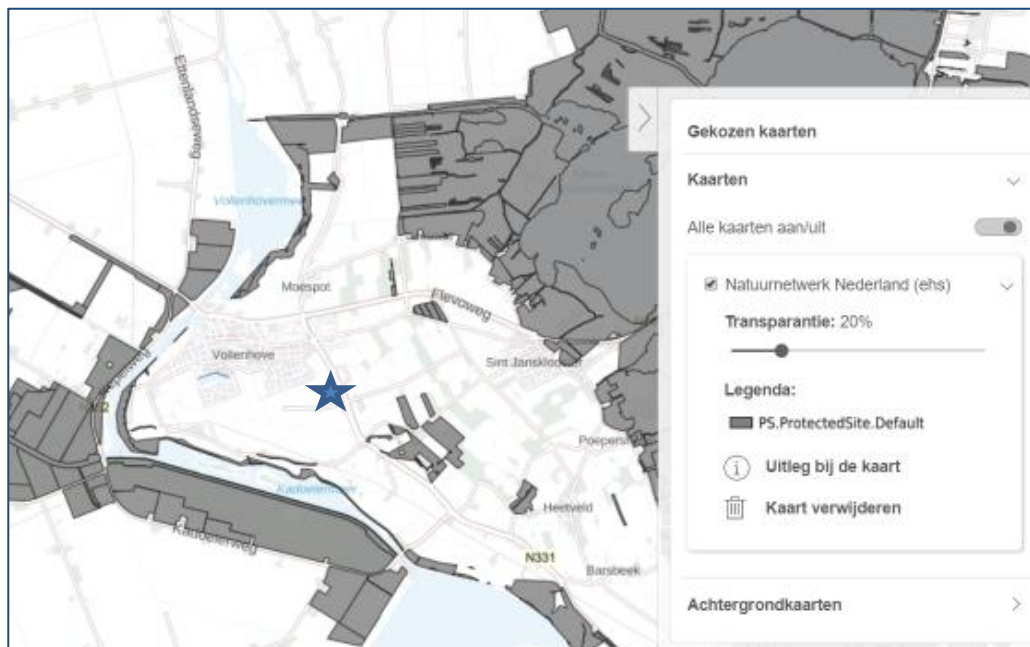


Fig. 4.1: Een weergave van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen NNN-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Vollenhove ligt niet binnen het Natura 2000-gebied, maar rondom Vollenhove zijn wel Natura 2000-gebieden aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Vollenhove gelegen. In de omgeving van de kern Vollenhove zijn drie gebieden aangewezen als beschermingsgebied. Aan de noordzijde van de kern Vollenhove is op ca. 2 km het Vollenhovermeer aangewezen in het kader van zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn en op circa 1,8 km naar het zuidoosten ligt het Zwarte Meer, een beschermingsgebied in het kader van de Vogelrichtlijn. Ten oosten is De Wieden gelegen op ca. 2,3 km gelegen en aangewezen in het kader van zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn.

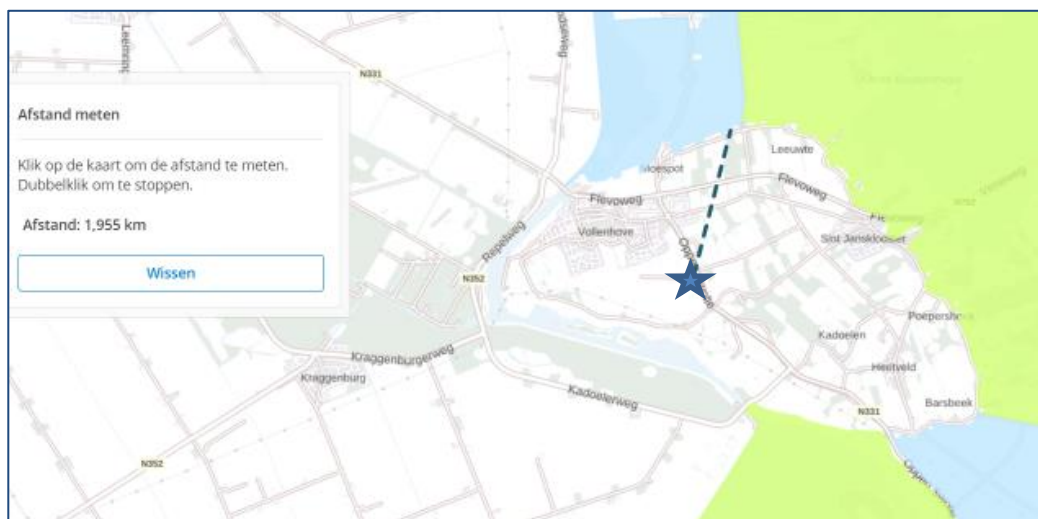


Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied ten opzichte van het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

4.3.1.1

Stikstofdepositie Natura 2000

Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. De stikstofdepositie van de gebruiksfase dient nog wel aan de hand van de AERIUS-calculator berekend te worden.

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase van de extra in pandige woning op het adres Oppen Swolle 8 het volgende: "De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr."

Uit de berekeningen blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van de woning niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de toekomstige gebruiksfase wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS calculator die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

4.3.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Het project voorziet in een functiewijziging met interne verbouwing waarbij een extra woning wordt gerealiseerd. De contouren van het bestaand gebouw wijzigen niet. Het project leidt niet tot significante aantasting van ecologische soorten. Nader onderzoek naar ecologisch (soortenbescherming) is niet vereist.

4.4

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Een nieuwe woning is geen risico veroorzakende inrichting. Een woning is echter aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart (www.risicokaart.nl).

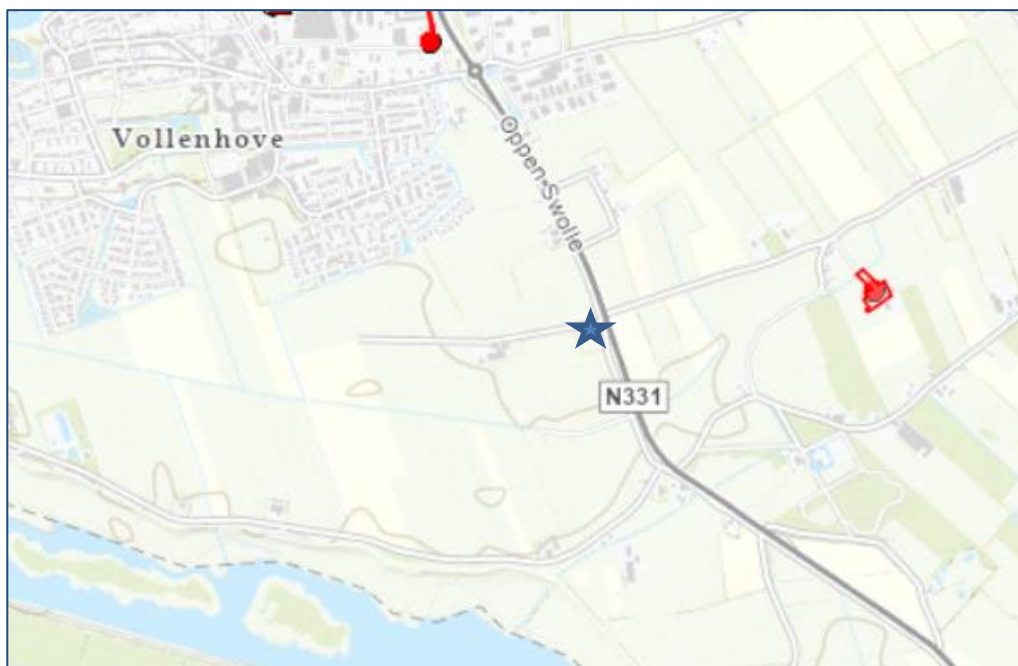


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Op basis van de risicokaart bevinden zich geen (Bevi)-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in directe omgeving, die nadelig van invloed zijn op het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet vereist.

4.5 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De woning is al als een woonbestemming aangeduid. De nieuwe in pandige woning is echter wel aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object. Het project is gelegen binnen de geluidszone van de N331. Daarom dient de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg te worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder.

Door RS Akoestiek is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als rapportage (rapportnummer R00.2212a, d.d. 9 maart 2022) bijgevoegd. Uit het akoestische rapport is het volgende gebleken:

Het nieuwbouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg N331 (Oppen Swolle) en de parallelweg Oppen Swolle. Doel van het onderzoek is om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op deze geluidbronnen te bepalen en te toetsen aan de gestelde eisen in de Wet geluidhinder.

Geluidbelasting parallelweg Oppen Swolle

De geluidbelasting (inclusief 5 dB aftrek) op de gevels van de nieuw te bouwen woning vanwege het wegverkeer op de parallelweg Oppen Swolle bedraagt ten hoogste 40 dB. In de zin van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Geluidbelasting Provincialeweg N331

Uit de rekenresultaten van het wegverkeer op N331 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met slechts 2 dB wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting inclusief 2 dB aftrek bedraagt 52 dB.

In principe dienen maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Echter, uit paragraaf 4.2 (van het akoestisch rapport) blijkt dat het toepassen van geluidreducerende maatregelen vanwege de nieuwbouw van slechts één woning zullen stuiten op diverse bezwaren, met name financiële bezwaren.

Uit paragraaf 4.2 (van het akoestisch rapport) blijkt dat de te nemen geluidbeperkende maatregelen in de onderhavige situatie wel voldoende zou zijn om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de N331 te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Echter, het toepassen van geluidreducerende maatregelen vanwege de nieuwbouw van slechts één woning zullen stuiten op diverse bezwaren, met name financiële bezwaren. Derhalve dienen voor deze weg hogere waarde van 50 dB (inclusief 2 dB aftrek) op de zuidgevel te worden aangevraagd.

Gecumuleerde geluidbelasting

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege beide wegen ten hoogste 53 dB (zonder aftrek) bedraagt.

Met standaard geluidwerende voorzieningen zoals standaard dubbel glas (RA geluidisolatie praktijkwaarde 28 dB(A)), enkele kierdichting (35 dB(A)) en indien ventilatie op basis van natuurlijke toevoer, een goede ventilatiooster met een R_q-waarde van tenminste -1 dB(A) of beter kan worden voldaan aan de minimum geluidweringeis van 20 dB.

Conclusie

Er moet een hogere grenswaarde van 50 dB (inclusief 2 dB aftrek) op de zuidgevel van de nieuwe woning worden aangevraagd vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer van de N331. Op dat moment vormt de Wet geuid hinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.6

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is solitair gelegen in het buitengebied van Vollenhove. In westelijke en noordelijke richting zijn agrarische bedrijven op ruim 190 respectievelijk 210 meter gelegen. Door de herontwikkeling ontstaat er niet een zodanig situatie, dat nabijgelegen agrarische bedrijven onevenredig nadelig worden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

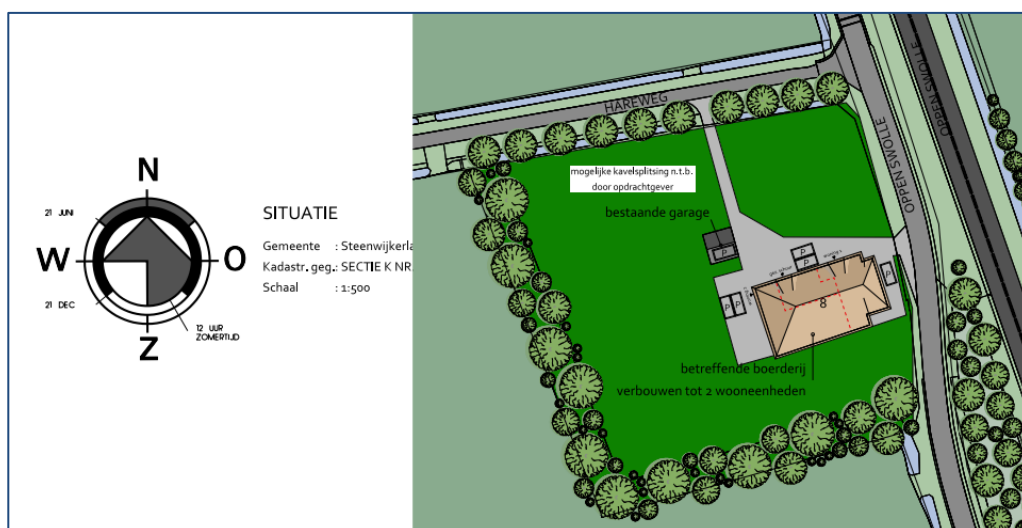
Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.



Ontsluiting en parkeren

Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via de Hareweg. Als gevolg van de woningsplitsing zal op het perceel 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de 2 extra parkeerplaatsen zijn er in totaal 5 parkeerplaatsen (incl bestaande garage) voldoende parkeerplaatsen van op het perceel aanwezig.

4.9 Watertoets

Op 20 december 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de aanmelding geldt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is.

4.10 M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r. - (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2				

Fig. 4.5: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden, met inbegrip van een extra woning binnen de bestaande contouren van het gebouw. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft het plan uitgebreid besproken met directe burens (Hareweg 3). De inwonende burens zijn de ouders van initiatiefnemer. Het splitsen van de 'ouderlijke' woning is in gezinsverband ontstaan. Er zijn vanuit directe burens geen bezwaren tegen de plannen te wachten.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland gesloten.

Projectgegevens

Project : Open Swolle 8 te Vollenhove
IMRO : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 20.190
Versie : 04
Datum : Mei 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl