



Toelichting - Klosseweg 8, Wanneperveen

B+O Architectuur en Stedenbouw

3 november 2025

Toelichting Klosseweg 8, Wanneperveen

november 2025

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Leeswijzer	7
2. Huidige situatie en nieuwe situatie	8
2.1 Aard van de wijziging	8
2.2 Opzet wijziging omgevingsplan	8
2.3 Ligging plangebied	8
2.4 Geldende functie / regels	8
2.5 Planvorm	10
2.6 Het doel van de wijziging	10
3 Toetsing aan beleid	12
3.1 De regelanalyse	12
3.1.1 Rijk	12
3.1.2 Provincie	13
4 Milieu en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Laddertoets	20
4.3 Verkeer en vervoer	21
4.4 Geluid	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Geur	23
4.7 Trillingen	24
4.8 Bodem	25
4.9 Veiligheid	26
4.10 Slagschaduw	26
4.11 Water	27
4.12 Cultureel erfgoed	28
4.13 Natuur	29
4.14 Duurzaamheid	31
4.15 Gezondheid	31
5 Participatie	33
5.1 Burgerparticipatie	33
6 Kostenverhaal	34
6.1 Regels kostenverhaal	34
7 Conclusie	35

8 Bijlagen	36
Bijlage 1. Akoestisch onderzoek	36
Bijlage 2. Bodemonderzoek	37
Bijlage 3. Watertoets	38
Bijlage 4. Quicksan natuurwaarden	39
Bijlage 5. Stikstofberekening	40
Bijlage 6. Verslaglegging burgerparticipatie	41
Bijlage 7. Geuronderzoek bedrijven met geuremissiefactor	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het projectgebied betreft de locatie aan de Klosseweg 8 te Wanneperveen. Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om de bestaande boerderij te splitsen en daardoor een nieuwe woning op de locatie te ontwikkelen. De initiatiefnemers zijn kleinkinderen van de eigenaren van het perceel en willen graag bij hun grootouders in het achterhuis wonen. Het is de bedoeling om namens de grootouders, die in het voorhuis van de boerderij blijven wonen, het onderhoud van het land en paarden op zich te nemen.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft B+O Architectuur en Stedenbouw een stedenbouwkundige studie verricht naar de splitsing van de bestaande boerderij. De gemeente Steenwijkerland heeft het principeverzoek beoordeeld en in de principe-uitspraak van 10 april 2024 aangegeven dat het een wenselijke ontwikkeling betreft, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: het initiatief moet voldoen aan de milieuhygiënische regelgeving; er moet in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf conform de Nota Parkeernormen 2015 Steenwijkerland; de initiatiefnemer dient omwonenden te informeren; de inrichting van het erf moet landschappelijk worden ingepast; bij de realisatie moet het rustige en onthaastende karakter van de 'donkere' gebieden behouden blijven; en het initiatief moet voldoen aan de Welstandsnota.

Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Op grond van artikel 5.1 lid 1 Ow dient een afwijking voor de wijziging te worden aangevraagd. Hiervoor gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Bkl:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Bkl);
- Beoordelingsregels Bkl H5 + provinciale instructieregels (art. 8.0b - e Bkl)



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de buurt. (Bron: PDOK)

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing waarin de verschillende aspecten in acht worden genomen en waaruit blijkt dat er met de gewenste splitsing van de bestaande boerderij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Binnen het plangebied wordt de huidige functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' verwijderd en vervangen door een nieuwe functieverdeling die beter aansluit bij het voorgenomen gebruik. Aan de voorzijde van de bestaande boerderij krijgt het gebied de functie 'Tuin', terwijl het centrale deel wordt aangeduid als 'Wonen – Buitengebied', met ruimte voor de realisatie van twee woningen. Het achterste gedeelte van het plangebied krijgt de functie 'Agrarisch met waarden', zodat de landschappelijke kwaliteiten behouden blijven. Om gezondheidsrisico's van agrarische bedrijfsactiviteiten in het projectgebied uit te sluiten, is aan de aangrenzende agrarische percelen de gebiedsaanduiding 'overige zone - spuitvrije zone' toegevoegd. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan dat niet in werking is "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014".

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en nieuwe situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland beschreven. Hoofdstuk 4 bevat richtlijnen voor het bepalen, groeperen en selecteren van geschikte regels en normen voor het toestaan of uitsluiten van specifieke activiteiten in het plangebied. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe invulling is gegeven aan de burgerparticipatie. In hoofdstuk 7 wordt het kostenverhaal nader toegelicht. Hoofdstuk 8 omvat de overkoepelende conclusie en tot slot zijn in hoofdstuk 9 de bijlagen opgenomen.

2. Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Aard van de wijziging

Het projectgebied betreft de locatie aan de Klosseweg 8 te Wanneperveen. Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om de bestaande boerderij te splitsen en daardoor een nieuwe woning op de locatie te ontwikkelen. De initiatiefnemers zijn kleinkinderen van de eigenaren van het perceel en willen graag bij hun grootouders in het achterhuis wonen. Het is de bedoeling om namens de grootouders, die in het voorhuis van de boerderij blijven wonen, het onderhoud van het land en paarden op zich te nemen.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie projectgebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Opzet wijziging omgevingsplan

Om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken zal eerst een wijziging van de functie Artikel 4 “Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1” naar Artikel 32 “Wonen – Buitengebied” worden doorgevoerd, in de geest van de binnenplanse afwijking voor het toestaan van maximaal 2 wooneenheden zoals die in het vroegere bestemmingsplan was opgenomen. Na wijziging van de functie naar “Wonen - buitengebied” wordt de kavel gesplitst en kopen de initiatiefnemers de achterhuis boerderij en een deel van de grond.

2.3 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Klosseweg te Wanneperveen. De locatie ligt buiten de kern Wanneperveen, in een landelijke omgeving, omringd door natuur en karakteristieke veenweidegebieden. Langs de straat staan enkele boerderijen, die tegenwoordig een woonfunctie hebben. Op korte afstand van de locatie bevinden zich het Natura 2000 en het Nationaal Park Weerribben-Wieden.

2.4 Geldende functie / regels

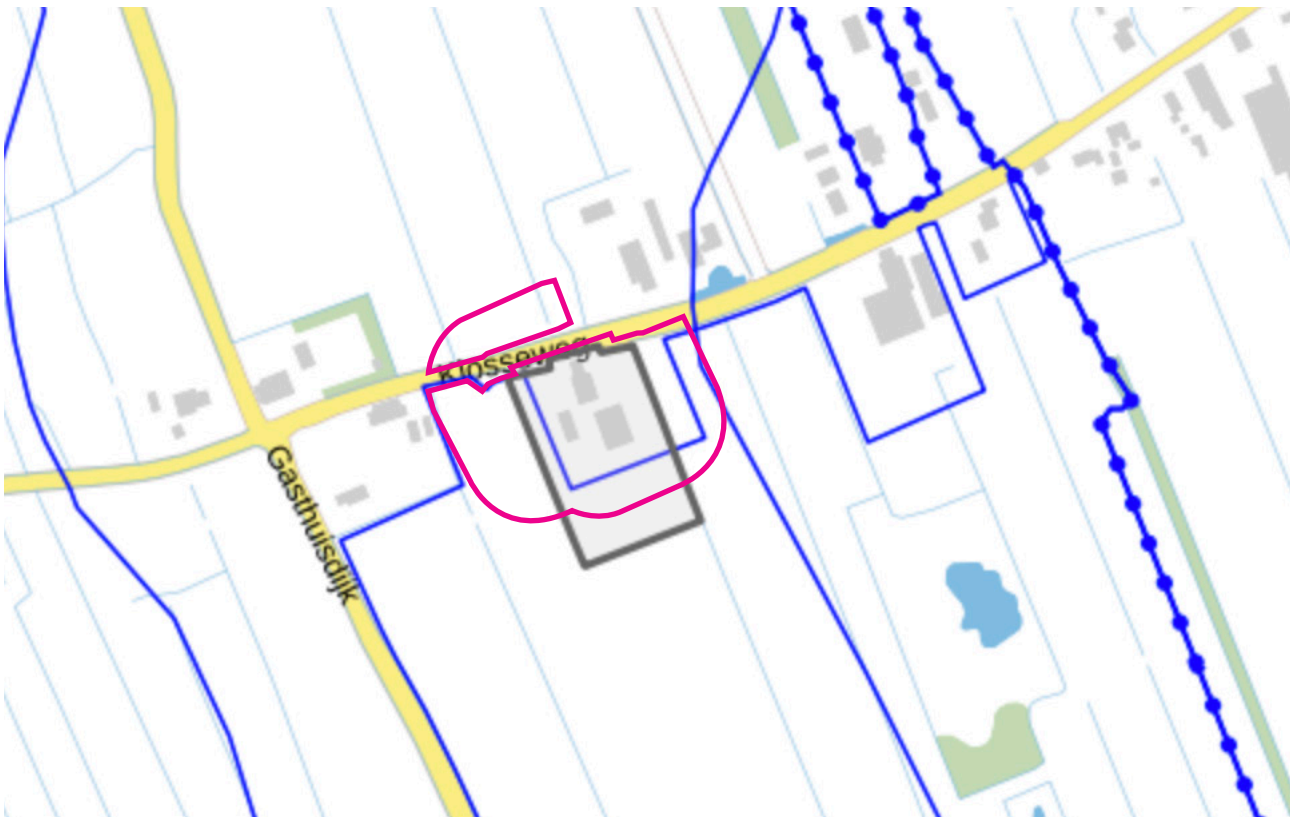
Ter plaatse van het projectgebied geldt het omgevingsplan van rechtswege onderdeel ‘Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014’. Hierin is het projectgebied aangeduid met de functies ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1’, ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Agrarisch met waarden’. In afbeelding 2.3 is de verbeelding van het omgevingsplan opgenomen:

Strijdigheid met het omgevingsplan

De voor ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Wonen is op het plangebied toegestaan, mits het gaat om maximaal één bedrijfswoning. Gelet op dat de agrarische bedrijfsvoering is stopgezet is de wens om de bestemming om te zetten naar een reguliere woonfunctie en twee woningen in plaats van één bedrijfswoning.



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie Grafhorsterweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

2.5 Planvorm

Om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken zal eerst een wijziging van de functie Artikel 4 “Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1” naar Artikel 32 “Wonen – Buitengebied” worden doorgevoerd, met daarbij gebruikmakende van de binnenplanse afwijking voor het toestaan van maximaal 2 wooneenheden. Na wijziging van de functie naar “Wonen - buitengebied” wordt de kavel gesplitst en kopen de initiatiefnemers de achterhuis boerderij en een deel van de grond.

Het achterhuis van de boerderij wordt vervolgens grondig gerenoveerd en het pand wordt verduurzaamd met onder meer zonnepanelen. Binnen het volume van de bestaande kapschuur worden twee bergingen ontworpen en aantal parkeerplaatsen voor beide woningen. Hiermee wordt parkeren op het erf uit het zicht onttrokken en wordt verrommeling voorkomen. De bedoeling van de initiatiefnemers is om de paardenbak en de stal te behouden voor het hobbymatig houden van enkele paarden.

Voor de ontwikkeling gelden daarmee de volgende uitgangspunten:

- Het agrarisch bedrijf is stopgezet en financiering wordt enkel verstrekt op voorwaarde van woonfunctie, daarom eerst functie omzetten.
- De bouwkundige staat van het achterhuis is dermate dat deze volledig moet worden gerenoveerd en verduurzaamd.
- Perceel wordt gesplitst voor het achterhuis met tuin. Totale perceel oppervlakte van het nieuwe perceel is ca. 330 m². Achterliggende gronden en schuren blijven in eigendom grootouders.
- Gemeenschappelijk gebruik maken van de bestaande bijgebouwen. Beheer en onderhoud wordt voor de grootouders verzorgd.
- In notariële akte recht van 1e koop opnemen op het achterliggende perceel + voorhuis boerderij.

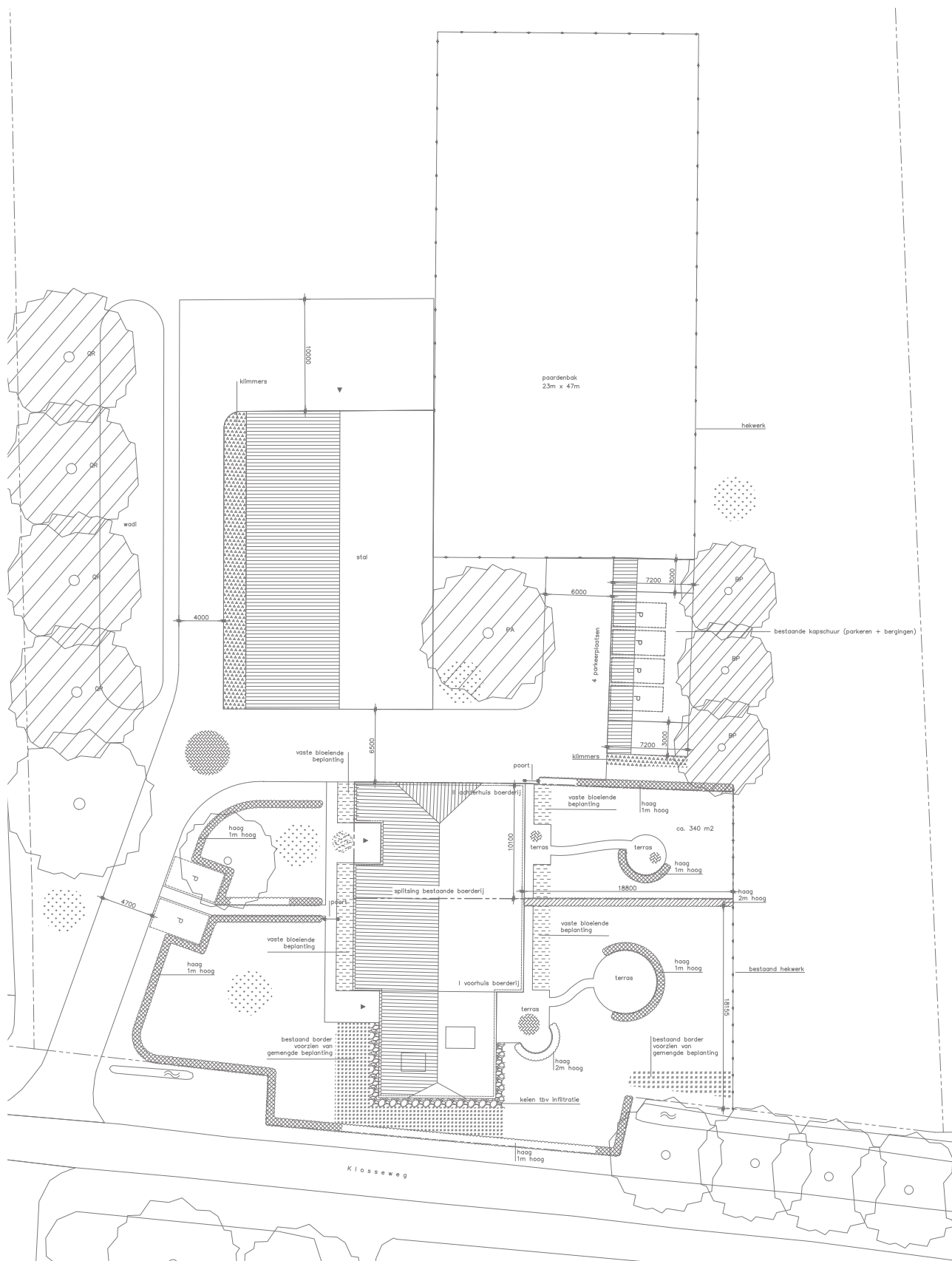
Voor de woningsplitsing gelden de volgende eisen:

- de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 600 m³;
- de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
- de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden vergroot;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: de verkeersveiligheid; het woon- en leefklimaat; de milieusituatie; de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De voorgestelde woningsplitsing voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot het volume, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en het behoud van de verschijningsvorm. De aspecten verkeer, woon- en leefklimaat, milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

2.6 Het doel van de wijziging

Het doel van de functiewijziging is om de financiering van de herontwikkeling van het perceel te waarborgen door de functie van Artikel 4 “Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1” om te zetten naar Artikel 32 “Wonen – Buitengebied.” Dit maakt het mogelijk om, met gebruik van de binnenplanse afwijking, maximaal twee wooneenheden te realiseren. Dit past in het beleid van de gemeente om nieuwe woonruimte te faciliteren waar er behoefte is, zonder extra aantasting van het landschap. Het plan draagt bij aan de woningbehoefte, zonder dat het een significante ruimtelijke of landschappelijke impact heeft. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd, en de benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. De wijziging is in lijn met de beleidsuitgangspunten van de gemeente, en het plan voldoet aan de bepalingen van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL), Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL), Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en de Bruidsschat.



Afbeelding 2.3: Terreininrichting (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

3 Toetsing aan beleid

3.1 De regelanalyse

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 23 februari 2021 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt men naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.2 Rijksinstructieregels (Bkl)

Bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hoofdonderwerpen waarvoor instructieregels gelden vanuit het Rijk. Per instructieregels is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit.

- Waarborgen van veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 5.1.3);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

3.1.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de splitsing van de bestaande boerderij. Het plan past binnen de uitgangspunten van de NOVI. Het plan voorziet in de actuele woonbehoefte. Bij het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied en is er nadrukkelijk aandacht voor klimaatverandering.

3.1.2 Provincie

Deze paragraaf voorziet in een onderbouwing op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de provincie. In de Omgevingsverordening zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Op 8 november 2023 is de geactualiseerde Omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel geeft de provincie zijn visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe men - samen met partners - vorm en kleur wil geven aan die ruimte en hoe de provincie zich daar de komende jaren voor inzet. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In paragraaf 3.2 van de Omgevingsvisie zet de provincie uiteen hoe haar uitvoeringsmodel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

- Generieke beleidskeuzes: Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.
- Ontwikkelingsperspectieven: In paragraaf 2.6 van de Omgevingsvisie worden 6 ontwikkelingsperspectieven voor de Groene en Stedelijke omgeving geïntroduceerd. De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend.
- Gebiedskenmerken: De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn onderscheiden in 4 lagen:
 - Natuurlijke laag (in en op de bodem);
 - Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
 - Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
 - Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden. Immers, plekken die eerst natuurlijk waren, zijn nu bebouwd en in een enkel geval andersom. Vaak liggen ze over elkaar heen en hebben we op één plek te maken met kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag. Per laag worden in deze Catalogus Gebiedskenmerken verschillende gebiedstypen onderscheiden en per gebiedstype worden beschreven:

- Kenmerken: hoe is het type opgebouwd, hoe ziet het er uit?
- Ontwikkelingen: hoe heeft het zich ontwikkeld, wat speelt er?
- Ambities: wat is de visie op de toekomst van het gebiedstype?
- Sturing: door welk handelen kan die visie worden bewerkstelligd?

De gebiedskenmerken zijn sturend voor de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In het geval van deze ontwikkeling op basis van de positieve beoordeling van het principeverzoek, zijn de vragen 'of' en 'waar' positief beantwoord. De gebiedskenmerken sturen vervolgens de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

Natuurlijke laag

De locatie ligt aan de rand van het Nationaal Park Weerribben-Wieden en valt onder het karakteristieke laagveengebied, waar de kwaliteitsambities zijn:

- De ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap.
- Het behoud en herstel van de waterkwaliteit.
- Een beleefbaar watersysteem als dragende structuur.
- Het afstemmen van functies op de natuurlijke dynamiek van het veen- en watersysteem.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De locatie ligt in het laagveengebied, dat in cultuur is gebracht als laagveenontginningslandschap. Het landschap is gekenmerkt door lange kavels, greppels, smalle percelen en verspreide erven. De kwaliteitsambities van het laagveengebied zijn:

- Voortbouwen op de karakteristieke structuur van het laagveenontginningslandschap: langgerekte kavels, sloten, erfstructuren.
- Behoud van de openheid van het landschap.
- Respecteren van de waterhuishouding en bodemgesteldheid.
- Versterken van de landschappelijke inpassing van erven in dit rationele ontginningspatroon.

Stedelijke laag

De locatie ligt aan de rand van Wanneperveen, tussen verspreide bebouwing, en is te typeren als dorpsrand met karakteristiek erf. De kwaliteitsambities zijn:

- Versterken van de verbinding tussen dorp, erf en landschap.
- Combineren van wonen en werken in het landschap.
- Behoud van het rustige karakter.

Lust- en leisurelaag

De locatie ligt aan de dorpsrand, in een gebied dat grenst aan stiltegebieden en nabij recreatieve routes richting Weerribben-Wieden. De kwaliteitsambities zijn:

- Behoud en versterking van de landschappelijke beleving.
- Verbetering van de toegankelijkheid van het landschap.
- Behoud van donkerte en rust.

Conclusie gebiedskenmerken

De kwaliteitsambities van de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel worden vertaald naar concrete bouwstenen van het plan. De woningsplitsing vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, waardoor het karakter van het erf en de kavelstructuur behouden blijven. Bestaande bijgebouwen worden (her)gebruikt, wat bijdraagt aan het behoud van de historische erfstructuur. Het erf wordt landschappelijk versterkt door streekeigen beplanting die aansluit op het open landschap. De overgang tussen erf en omgeving wordt benadrukt met het aanplanten van inheemse boomsoorten. Verhardingen op het erf worden tot een minimum beperkt om verdroging tegen te gaan en de natuurlijke afwatering te bevorderen; daarnaast wordt een wadi toegevoegd. Parkeren vindt plaats uit het zicht in de bestaande kapschuur. De natuurlijke donkerte van het landschap blijft behouden doordat de nieuwe woning wordt ondergebracht in de bestaande boerderij, zonder grote glazen gevels gericht op het landschap.

Omgevingsverordening Overijssel

In de omgevingsverordening zijn provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De verordening is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Principe van concentratie

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Daar mag voor de (boven)regionale behoefte gebouwd worden.

Voor de overige kernen geldt dat alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde

bedrijvigheid wordt in dit verband verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen én toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur en voorzieningen.

De provincie Overijssel gaat uit van het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Dit doet men vooral om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden. Onder de noemer ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ moeten gemeenten voor de uitleg van dorpen en steden eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben. Pas daarna mag een claim worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een aanvulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het Rijk is opgenomen in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Waar het Rijk in de Ladder voor duurzame verstedelijking de vereiste onderbouwing beperkt tot stedelijke functies die voldoende substantieel is, moet op grond van de principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik voor elk claim die gelegd wordt op de Groene Omgeving nagegaan worden of daarvoor niet het bestaand bebouwd gebied of bestaande bebouwing in de Groene Omgeving benut kan worden.

Het bestaand bebouwd gebied definieert de provincie als de gronden in of aansluitend aan kernen die op grond van het geldende omgevingsplan benut kan worden voor stedelijke functies. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding alleen een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De provincie laat aan de gemeenten de keuze of zij stadsrandgebieden beschouwen als stedelijke omgeving of Groene Omgeving.

Op grond van de Artikel 4.7 e.v. geldt voor de invulling van de stadsrandgebieden dat die moet plaatsvinden met toepassing van het Uitvoeringsmodel Overijssel. Dat betekent onder meer dat rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingsperspectieven zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel en met de richtinggevende en normerende uitspraken de Catalogus Gebiedskenmerken. In de gemeentelijke structuurvisie kan nadere invulling worden gegeven aan de ontwikkeling van deze gebieden. Overijssel wil ontwikkelingen mogelijk te maken, die toekomstbestendig zijn: de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen, duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden en ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Conclusie provinciaal- en regionaal beleid

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand erf en is daarmee onderdeel van het bestaand bebouwd gebied. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling in lijn met het ‘principe van concentratie’, zoals beoogd door de provincie Overijssel. De gemeente Steenwijkerland heeft in het vooroverleg aangegeven medewerking te willen verlenen aan de splitsing van de boerderij tot 2 woonhuizen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is een doorvertaling van rijks- en provinciaal beleid en is verwoord in tal van plannen en beleidsnota's. De belangrijkste voor voorliggende ontwikkeling betreft de *Omgevingsvisie Steenwijkerland* en de *Coalitieakkoord 2022-2026 'Duurzaam doorbouwen'*.

Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017 'Waardevast landschap'

De Omgevingsvisie Steenwijkerland zet in op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het

buitengebied door een balans te vinden tussen agrarische, recreatieve, en natuurwaarden. Transformatie van erven speelt hierbij een belangrijke rol, waarbij maatwerk en een kwaliteitsimpuls centraal staan. Door het saneren van overtollige bebouwing en het benutten van karakteristieke boerderijen voor nieuwe functies, wordt de leefomgeving verbeterd en draagt dit bij aan het oplossen van leegstandsproblematiek. Het plan om een bestaande boerderij te splitsen in twee woningen sluit aan op deze visie. Het respecteert de cultuurhistorische waarde van het erf, levert een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied en zorgt voor een duurzaam gebruik van bestaande bebouwing. Bovendien wordt met een landschappelijke inpassing voldaan aan de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen.

Coalitieakkoord 2022-2026 'Duurzaam doorbouwen'

Het "Coalitieakkoord 2022-2026 'Duurzaam doorbouwen'" van de Gemeente Steenwijkerland benadrukt de dringende noodzaak om de woningbouw te versnellen om het huidige tekort in de regio aan te pakken. Belangrijke doelen zijn onder andere:

- Woningbouw: Er wordt sterk gefocust op de bouw van extra woningen, met een doelstelling van 1.700 nieuwe woningen tot 2031. Het beleid stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen bestaande kernen om lokale voorzieningen en diensten te versterken.
- Ondersteuning van Lokale Initiatieven: Het beleid ondersteunt initiatieven vanuit de kernen en streeft ernaar deze projecten te faciliteren door processen te verbeteren en gemeentelijke ondersteuning te bieden. Dit omvat ook het bevorderen van creatieve oplossingen om in de woonbehoefte te voorzien, zoals het splitsen van bestaande gebouwen, waaronder boerderijen, om nieuwe woonruimten te creëren.
- Duurzaamheid: Alle woningontwikkelingen moeten klimaatadaptief zijn, met aandacht voor waterbeheer en energie-efficiëntie. Het beleid pleit voor duurzame bouwpraktijken en infrastructuur die in lijn zijn met milieudoelstellingen.
- Vitaal Platteland: Het beleid legt nadruk op het behoud van een vitaal platteland, waarbij ontwikkelingen zoals het splitsen van boerderijen positief moeten bijdragen aan de lokale gemeenschap, het milieu en de economie.

Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

De woningmarkt in Steenwijkerland kent momenteel een aanzienlijke schaarste, met name op de koopmarkt. Om in de lokale woningbehoefte te voorzien, moeten in de periode tot 2032 circa 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen. De gemeente ziet de woonopgave als een integrale, gebiedsgerichte opgave waarin duurzaamheid, klimaatadaptatie en de energietransitie centraal staan. Naast aardgasloze en (bijna) energieneutrale nieuwbouw vormt ook de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad een grote uitdaging.

Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente zich op woonmilieus die aansluiten bij het karakter en landschap van Steenwijkerland. Er wordt ingezet op zowel vitale kernen als een vitaal buitengebied. Herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) wordt gezien als kans om de woningvraag op te vangen en verpaupering tegen te gaan. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor woningsplitsing, onder andere om beter aan te sluiten bij de groei van het aantal kleine huishoudens.

Het project om nieuwe woning te creëren door een bestaande boerderij te splitsen sluit goed aan bij de beleidsdoelstellingen van Steenwijkerland. Het ondersteunt de lokale woonbehoefte, met name in landelijke gebieden, en kan bijdragen aan de vitaliteit van de gemeenschap. Als het project duurzame bouwpraktijken omvat, voldoet het aan de beleidsmatige nadruk op zowel woningbouw als milieuduurzaamheid.

Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland heeft het plangebied het welstandsniveau oranje. Dit niveau omvat bebouwing die beeldbepalend is en een essentieel onderdeel vormt van de identiteit van de

omgeving. De bestaande boerderij aan de Klosseweg 8 te Wanneperveen behoort tot het bebouwingstype kamelenrugboerderij.

Een kamelenrugboerderij is een variant van de hallenhuisboerderij, waarbij het bedrijfsgedeelte hoger en vaak breder is dan het woongedeelte. De noklijn van het woongedeelte ligt lager dan die van het bedrijfsgedeelte en beide zijn vloeiend met elkaar verbonden. De boerderij heeft een rechthoekige tot langwerpige plattegrond en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het gebouw heeft een eenvoudige vormgeving en sobere detaillering, waarbij het verschil tussen het woon- en bedrijfsgedeelte vooral zichtbaar is in de gevelindeling.

De kap bestaat meestal uit een zadeldak, waarbij de noklijn van het bedrijfsgedeelte hoger ligt dan die van het woongedeelte, maar in een vloeiende lijn doorloopt. De kap heeft een gesloten karakter, met beperkte en functionele daglichtopeningen.

Qua materiaalgebruik bestaat een kamelenrugboerderij doorgaans uit roodbruine tot orangerode bakstenen. Het woongedeelte kan een houten topgevel hebben en het bedrijfsgedeelte soms gedeeltelijk houten gevels. De kap is vaak gedekt met riet of dakpannen, waarbij het woongedeelte meestal dakpannen heeft en het bedrijfsgedeelte riet. Kozijnen en sierlijsten zijn vaak gebroken-wit geschilderd, terwijl deuren en ramen in donkerdere kleuren worden uitgevoerd. Historische boerderijen vermijden felle kleuren of pasteltinten.

Het plan om de bestaande boerderij op te splitsen in twee woningen past binnen de uitgangspunten van de welstandnota. Door de bestaande hoofdvorm, karakteristieke kap en sobere detaillering te behouden, blijft de kenmerkende uitstraling van de kamelenrugboerderij gewaarborgd. Daarnaast wordt het materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de historische context, waardoor de planvorming in lijn is met de welstandscriteria en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Voorgaande zal te zijner tijd worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning.

4 Milieu en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving als bedoeld onder artikel 1.2 van de Omgevingswet en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4.1 Milieueffectrapportage

De Omgevingswet kent een algemene omschrijving van de plan-m.e.r.-plichtige plannen. Een Omgevingsplan is benoemd als in ieder geval plan-m.e.r.-plichtig (Afdeling 16.4 van de Omgevingswet). Dit is verplicht als een Omgevingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een Passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming. Hierop geldt een uitzondering wanneer het Omgevingsplan voor een klein gebied geldt of wanneer het een kleine wijziging betreft.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van de splitsing van een bestaande woning. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.2 Laddertoets

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a) De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b) als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a) op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b) nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ontwikkeling voorziet in de splitsing van een bestaande woning in 2 woningen. De ontwikkeling is daarmee onderdeel van het bestaand stedelijk gebied als gedefinieerd in bijlage 1 van het Bkl. Dit betekent dat alleen aan trede 1 van de ladder (de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling hoeft te worden getoetst). Deze toetsing is uitsluitend nodig wanneer het een stedelijke ontwikkeling betreft die voldoende substantieel is. Volgens de memorie van toelichting is hiermee de voornaamste jurisprudentie over de laddertoets gecodificeerd. In de memorie van toelichting staat verder dat hierbij de nieuwe t.o.v. de planologisch geregelde situatie in ogenschouw moet worden genomen. Uit de overzichtsuitspraak Ecli:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat via een uitwerkingsplicht opgenomen mogelijkheden zonder een laddertoets in een nieuw besluit mogen worden opgenomen wanneer deze mogelijkheden zich tot elkaar verhouden. Daar is hier bij deze planverdichting geen sprake van.

Eerder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State als uitgangspunt geformuleerd dat voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden de grens op meer dan 11 woningen gelegd. Dit betekent dat in lijn met de onder de Wro ontstane en met de nieuwe wetgeving gecodificeerde jurisprudentie een laddertoets niet nodig is. Overigens kan op basis van de woningbouwcijfers en het woningbouwprogramma de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling heel goed worden onderbouwd. De te splitsen woning sluit aan op een behoefte in het verzorgingsgebied.

4.3 Verkeer en vervoer

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. In dit hoofdstuk moet ook in worden gegaan op de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen.

4.3.1 Parkeren – Nota parkeernormen Steenwijkerland

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een vergunning nodig is, dient te worden getoetst aan Nota parkeernormen 2015 Steenwijkerland. Volgens het document moet voor het plangebied de norm voor 'buitengebied' worden toegepast. Het beoogde plan gaat uit van splitsing van een bestaande boerderij. Op deze manier ontstaan twee twee-onder-één-dak-woningen. Binnen het gebied 'Buitengebied' geldt voor Koop, twee-onder-één-kap een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid wat resulteert in een behoefte aan 3,6 parkeerplaatsen. In het erfinrichtingsplan zijn in totaal 6 parkeerplaatsen opgenomen: 4 in de bestaande kapschuur en 2 loodrecht op de inrit, dichtbij de voordeuren van de woonhuizen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de parkeernorm van de gemeente Steenwijkerland voor het beoogde type woningen.

4.3.2 Ontsluiting / verkeersgeneratie

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet ook rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in een deel van gemeente Steenwijkerland dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'. In voorliggend geval gaat het om een woningbouwlocatie met 2 twee-onder-één-kap woningen i.p.v. éénvrijstaand huis. 2-onder-1-kap woningen genereren 2 x 8,2 personenauto's = 16,4 vervoersbewegingen per etmaal. Ter vergelijking genereert één vrijstaande woning op dit moment 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Gelet op de omliggende functies en de spreiding van verkeersbewegingen over de dag heeft de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit om deze minimale toename in verkeersbewegingen op te vangen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied in meerdere richtingen.

4.3.3 Bereikbaarheid openbaar vervoer

De locatie is matig bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte, "Wanneperveen, Kerk," bevindt zich op ongeveer 2 kilometer afstand van het perceel en biedt beperkte busdiensten die verbinding maken met nabijgelegen plaatsen zoals Meppel en Steenwijk. Gezien de landelijke ligging zijn de opties voor openbaar vervoer beperkt, met bussen die doorgaans slechts enkele keren per dag rijden.

4.3.4 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De locatie is goed bereikbaar met gemotoriseerd verkeer. De Klosseweg sluit direct aan op de provinciale weg N762, die een belangrijke verbinding vormt tussen Meppel en Zwartsluis. Deze weg biedt snelle

toegang tot de A32, een belangrijke snelweg richting grotere steden zoals Zwolle en Leeuwarden. De landelijke omgeving zorgt ervoor dat er weinig verkeersdruk is, waardoor de bereikbaarheid per auto over het algemeen soepel verloopt. De infrastructuur in de omgeving is goed onderhouden, wat bijdraagt aan een veilige en efficiënte bereikbaarheid van de locatie per gemotoriseerd verkeer.

De aspecten verkeer, vervoer en toegankelijkheid vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Onderdeel van de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) is de bepaling van het gezamenlijk geluid op de gevel. Het gezamenlijk geluid op de gevel is nodig voor het borgen van de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de BOPA-vergunning vast. Dit staat in artikel 5.78ad Bkl.

4.4.1 Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Er is geen sprake van milieubelastende activiteiten rondom het plangebied.

4.4.2 Geluid door specifieke activiteiten

Er is geen sprake van milieubelastende specifieke activiteiten rondom het plangebied.

4.4.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het plangebied bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van de Klosseweg. Bij het verzoek is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aangeleverd. De geluidnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn uitsluitend van toepassing op wegen met meer dan 1.000 mvt/etmaal als kalenderjaargemiddelde. Voor wegen met minder dan 1.000 mvt/etmaal wordt geen aandachtgebied vastgesteld. De verkeersgegevens van de Klosseweg zijn opgevraagd en verstrekt door de gemeente Steenwijkerland. Het betreft telgegevens uit 2019. De aangeleverde verkeersgegevens zijn, op basis van een te verwachten verkeerstoename van 1,5% per jaar, gecorrigeerd naar het maatgevende jaar 2034. De intensiteit bedraagt 1.047 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Dit is meer dan 1.000 mvt/etmaal en daarom dient aangetoond te worden dat kan worden voldaan aan de geluidnormen uit het Bkl. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van het af te scheiden achterhuis van de boerderij wordt voldaan aan de standaardwaarde. Omdat wordt voldaan aan de standaardwaarde zijn er geluidstechnisch geen beperking voor de geplande afscheiding.

Op de noordgevel van het bestaande voorhuis van de boerderij wordt de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen overschreden. Er wordt een maximale geluidsbelasting van 57 dB berekend. Aan de grenswaarde van 70 dB wordt daarmee wel voldaan. Gemeentebesturen kunnen, in nieuwe situaties, alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Het gemeentebestuur heeft dus een motiveringsplicht als zij besluit een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te laten (kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk omgevingsplan). Omdat het voorhuis van de boerderij een bestaande en onveranderde woning betreft is deze situatie aanvaardbaar.

4.4.4 Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Rondom het plangebied is geen sprake van een industrieterrein.

4.4.5 Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Er zijn geen andere bronnen van verkeersgeluid naast Klosseweg.

4.4.6 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Zie 4.5.3.

4.4.7 Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer

Een besluit over het toelaten van een weg, activiteiten of gebouwen kan leiden tot indirecte akoestische effecten. Dit zijn effecten die worden veroorzaakt door veranderingen in de verkeersintensiteit op een lokale (spoor)weg waarvoor een besluit geen wijziging toelaat. Aangezien de minimale toename van de verkeersintensiteit door de splitsing van de boerderij, is er geen sprake van indirecte akoestische effecten.

4.4.8 Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht

Er is geen sprake van wijziging in de geluidoverdracht door splitsing van de boerderij.

4.5 Luchtkwaliteit

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de nieuwe situatie kan met behulp van de NIBM-tool (niet in betekende mate) voor de worst-case situatie indicatief berekend worden wat de bijdrage van het plan is op de luchtkwaliteit. Indien uit deze eenvoudig worst-case berekening blijkt dat het niet in betekende mate is, is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Voor onderhavig plan is aangenomen dat er per woning 4 voertuigbewegingen per dag plaats vinden met een aandeel van 4% aan zwaar verkeer. Er is geen rekening gehouden met het huidige gebruik waar ook vervoersbewegingen voor plaats vinden. De bijdrage van het extra verkeer is beoordeeld als 'niet in betekenende mate'. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

Uit de Atlas Leefomgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>) blijkt dat de fijnstof situatie 2022 een waarde had van 14-15 µg PM₁₀/m³. Voor stikstofdioxide is dat <8 µg/m³. Voor roet (EC) is het 0,2-0,3 microgram EC/m³. Deze waarden liggen beneden de WHO advieswaarde. Voor PM_{2,5} is de waarde 7-8 µg PM_{2,5}/m³. De WHO advieswaarde is 5. Ook hier wordt ruim voldaan aan de waarden zoals opgenomen in het BKL in paragraaf 2.2.1.1 Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit.

4.6 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels.

Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Milieuzonering Nieuwe Stijl'.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten. De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

4.6.1 Geur veehouderijen

Landbouwdieren zonder een geuremissiefactor

Op basis van de VNG-publicatie geldt voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor een richtafstand van 50 meter tot geurgevoelige functies, zoals woningen. De afstand van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan de Klosseweg 5 tot de planlocatie bedraagt minimaal 160 meter. Daarmee is deze ruimschoots buiten de richtafstand gelegen.

Landbouwdieren met een geuremissiefactor

Binnen een straal van één kilometer rond het plangebied zijn alle agrarische bedrijven geïnventariseerd in samenspraak met de Omgevingsdienst en de gemeenten Steenwijkerland en Meppel. Uit de verstrekte gegevens blijkt dat slechts twee agrarische bedrijven dieren houden die vallen onder de categorie landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor. In totaal gaat het om circa 100 dieren. Gezien de ruime afstand tot het plangebied, de beperkte bedrijfsomvang en het geringe aantal dieren is de geurbelasting vanuit deze bedrijven op het plangebied zeer beperkt en vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 1 tot 2 kilometer, is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van IPPC-bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat er in dit gebied geen IPPC-bedrijven aanwezig zijn, waardoor van dergelijke inrichtingen geen invloed of belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten is.

Conclusie

Voor onderhavig initiatief vormt het aspect 'geur veehouderijen' geen belemmering.

4.6.2 Geur waterzuiveringen

Er is geen sprake van geur waterzuiveringen in de omgeving van het plangebied.

4.6.3 Geur overige milieubelastende activiteiten

Er zijn geen milieubelastende activiteiten rondom het plangebied aanwezig.

4.7 Trillingen

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. In Nederland bestaat echter geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen.

Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en is overgenomen in de Omgevingswet. Hierin is de zorg voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Onderzoek

Het projectgebied ligt niet binnen zone van 100 meter van een spoorlijn of industriegebied.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Bodem

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan, om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen. Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie met een huidige agrarische functie. Om te toetsen of de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde woonfunctie, is door Eco Reest een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd. Hieronder volgen uitsluitend de conclusies met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

4.8.1 Bodemkwaliteit

Het onderzoeksterrein ligt aan de Klosseweg 8 te Wanneperveen, en betreft het achterste deel van de woonboerderij wat intern verbouwd wordt tot woning. De gemeente Steenwijkerland beschikt niet over historische informatie (bodemonderzoeken, boven en/of ondergrondse tanks, bodembedreigende

activiteiten/ calamiteiten) met betrekking tot de onderzoekslocatie en direct aangrenzende percelen. De omgevingsrapportage Overijssel geeft tevens geen informatie weer met betrekking tot de onderzoekslocatie. Tijdens de terreininspectie zijn geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van deze gegevens is de bodemkwaliteit geschikt voor de functie wonen. Fysiek bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Bodemopbouw en grondwater

De bodem van de locatie bestaat tot circa 0,6 m-mv uit humeus zand, gevolgd door gytja (veen) tot circa 1,6 m-mv. De stroming van het grondwater is ter plaatse globaal zuidwestelijk gericht. Ter plaatse is op basis van het vooronderzoek geen sprake van bodemvreemde lagen.

4.9 Veiligheid

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van artikel 2.1 (lid 3) van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan. In de artikelen 5.3 tot en met 5.35 van de instructieregels wordt vervolgens ingegaan op de uitwerking die voor externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedruk aardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en Seveso-activiteiten in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

4.9.1 Bluswater en bereikbaarheid

De maximaal toegestane afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang van een bouwwerk mag niet meer dan 40 m bedragen.

4.9.2 Externe veiligheid

Aan de hand van de atlas van de leefomgeving is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen rondom het projectgebied. In nabijheid van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Tevens voegt voorgenomen ontwikkeling geen risicobron toe aan de omgeving. Omliggende woonfuncties zullen niet worden beïnvloed door de splitsing. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9.3 Natuurbranden

Het plangebied bevindt zich niet in een kwetsbare gebied voor natuurbrand.

4.9.4 Windturbines

De dichtstbijzijnde windturbine bevindt zich op circa 1,6 km van het plangebied en heeft geen impact.

4.9.5 Overstroming en klimaatadaptatie

De boerderij zelf ligt in een gebied waar geen risico bestaat op overstroming door de zee, het meer of een rivier. Een deel van de tuin heeft een overstromingsrisico van 1:100.000 jaar.

4.9.6 Evenementen

Er is geen sprake van evenementen locaties in de nabijheid van het plangebied.

4.10 Slagschaduw

Op grond van artikel 5.89c van het Bkl wordt bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden met de slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen. Als met het wijzigen van het omgevingsplan het in werking hebben van een windturbine wordt toegelaten of in de

omgeving van een windturbine de vestiging van een slagschaduwgevoelig gebouw wordt toegestaan, dan moet worden geborgd dat daarbij tevens wordt voldaan aan artikel 5.98f van het Bkl. Uit dit artikel blijkt dat in het omgevingsplan wordt opgenomen dat in verblijfsruimten van een slagschaduwgevoelig gebouw dat op een afstand van minder dan twaalf maal de rotordiameter van de windturbine is gelegen ten hoogste gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag slagschaduw door de windturbine kan optreden.

Onderhavig project wordt niet beïnvloed door en veroorzaakt geen slagschaduw. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.11 Water

Waterschapsverordening

Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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

Op basis van Het Wateradvies heeft het waterschap WDODelta op basis van de ingediende informatie een uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspunten en aandachtspunten zijn in deze ruimtelijke onderbouwing en planvorming verwerkt. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

4.11.1 Grondwater

Er is geen sprake van een Grondwater-beschermings- of -onttrekkingsgebied. Tevens is er geen sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater. Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek en verrichte bodemonderzoek is er geen vermoeden voor bodemverontreiniging.

4.11.2 Waterkwaliteit

Beleid en regelgeving

Voor de borging van waterkwaliteit zijn maatregelen geldend. Voor bepaalde stoffen zijn Europese normen vastgesteld, bijvoorbeeld voor gevaarlijke stoffen zoals lood, cadmium, oplosmiddelen en bestrijdingsmiddelen. Het waterschap meet deze stoffen en zorgt ervoor dat ze binnen de normen blijven.

Conform het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zullen er voor de verbouwing geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt en zorgt duurzaam gebruik van de openbare ruimte voor een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater.

4.11.3 Klimaatverandering

Hemelwaterafvoer en waterberging

Binnen het plangebied vindt een afname plaats van het totaal verharde oppervlak. Er worden circa 240 m² betonklinkers verwijderd (voornamelijk van de bestaande inrit en het binnenterrein) en circa 50 m² nieuwe verharding aangebracht ten behoeve van parkeerplaatsen en paden. Per saldo betekent dit een duidelijke vermindering van het verharde oppervlak.

Hemelwater wordt binnen het plangebied niet aangesloten op het riool, om het watersysteem niet onnodig te belasten. Uitgangspunt is om gebiedseigen hemelwater daar vast te houden waar het valt.

Bij de verwerking van overtollig hemelwater wordt gestreefd naar lokale infiltratie. Dit betekent dat afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem of het oppervlaktewater wordt teruggebracht. Conform het beleid van het waterschap krijgt infiltratie in de bodem de voorkeur, bij voorkeur via oppervlakkige afvoer naar infiltratievoorzieningen of via wadi's.

Compensatie voor verhard oppervlak

Om wateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap desondanks om voor het aanwezige verharde oppervlak een waterbergingsvoorziening aan te leggen ter compensatie van de versnelde afvoer. Daarbij wordt het principe van vasthouden – bergen – afvoeren gevolgd.

Voor kleine plannen geldt als richtlijn dat 10% van het totale verharde oppervlak wordt ingericht als bergingsvoorziening, met een maximale peilstijging van 30 cm.

In dit plan bedraagt het totale verharde oppervlak 1.882 m². Op het perceel wordt een wadi aangelegd met een oppervlakte van 188 m² (oftewel 10% van 1.882 m²), met een maximale diepte van 30 cm. Deze wadi's functioneren als tijdelijke berging bij hevige neerslag en zorgen voor vertraagde afvoer en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

4.11.4 Vuilwaterafvoer

Voor de afvoer van vuilwater wordt gebruikgemaakt van de bestaande rioolaansluiting. Regenwater mag hier niet op worden aangesloten. Indien in de huidige situatie regenwater wel is aangesloten op het vuilwaterriool, wordt verzocht dit af te koppelen. Dit is echter geen verplichting.

4.12 Cultureel erfgoed

4.12.1 Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij dit Omgevingsplan wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld. Voor het grondgebied van onze gemeente is de archeologische beleidskaart van belang. In deze paragraaf dient beschreven te worden in welke mate sprake is van een archeologische verwachting en of er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het projectgebied heeft in het omgevingsplan de Archeologische waarde 2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de aanvrager een rapport overleggen op basis van archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld, indien sprake is van het verrichten van bodemingrepen groter dan 2.500 m² buiten de bebouwde kom.

Ook dient er archeologisch onderzoek verricht te worden bij bodemingrepen van 2.500 m² en werkzaamheden dieper dan 50 cm. Het project omvat de splitsing van de bestaande boerderij, waardoor er geen nieuwbouw zal plaatsvinden. Voor de werkzaamheden aan de terreininrichting zijn ingrepen dieper dan 50 cm niet nodig. Er worden 8 nieuwe bomen geplant.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.12.2 Cultuurhistorie

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten.

In het projectgebied is geen sprake van rijksmonumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en/of archeologische monumenten. Het aspect cultureel erfgoed is niet van belang voor onderhavige ontwikkeling.

4.13 Natuur

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van diersoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaarden en een Aerialscans uitgeoefend.

4.13.1 Gebiedsbescherming

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke

kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

4.13.2 Natura 2000

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, werd een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

4.13.3 NNN gebieden

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

4.13.4 Stikstof

Om te beoordelen of het initiatief in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in november 2024 berekend en getoetst of het initiatief (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage van deze onderbouwing opgenomen, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteit in de ontwikkelfase leidt tot een NOx-emissie van 4,9 kg/jaar en een NH3-emissie van 62,1 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 0,2 kg/jaar en een NH3-emissie van 22,1 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

4.13.5 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied. Door het rooien van beplanting aan de westkant van de woning tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of

vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van vogels kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

4.14 Duurzaamheid

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Materialen zodanig kiezen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een gebouw beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.

Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

4.15 Gezondheid

Binnen de Omgevingswet heeft het beschermen en bevorderen van de gezondheid een plek gekregen. Artikel 2.1 van de Omgevingswet geeft aan dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierdoor zal bij elke ruimtelijke keuze worden beoordeeld wat dit doet met de gezondheid van de mens.

Afdeling 2.2 van het Bkl gaat over de omgevingswaarden beschermen van de gezondheid en het milieu. Milieueisen worden gesteld om de kwaliteit van het milieu te beschermen. Met het beschermen van

de kwaliteit van milieu wordt tevens de gezonde leefomgeving beschermd. De gemeente kan naast gezondheidsbescherming ook het belang gezondheidsbevordering meewegen. De fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Aangezien de splitsing van de bestaande woning is toegestaan volgens de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, blijft de planontwikkeling binnen het bestaande juridisch-planologische kader. Het project, waarbij een bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen, draagt bij aan een gezonde leefomgeving door de bestaande bebouwing duurzaam te hergebruiken, de ruimtelijke impact te beperken en de landschappelijke kwaliteit te behouden, wat een rustige en gezonde woonomgeving bevordert.

Met het oog op de fysieke leefomgeving is de beoogde ontwikkeling gesitueerd in een landelijke omgeving en gedeeltelijk gelegen binnen 50 meter van gronden met een agrarische bestemming. Om risico's voor de gezondheid van omwonenden zoveel mogelijk te beperken en om te voorkomen dat de omliggende agrarische bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering, moet er op grond van rechterlijke uitspraken afstand aangehouden worden tussen percelen met gevoelige functies (zoals wonen) en agrarische percelen waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Voor onderhavige situatie is het – vanwege de beperkte oppervlakte van het perceel - niet mogelijk een zone van 50 meter in het projectgebied vrij te houden van woningen en/of tuinen. Er zijn daarom concrete afspraken vastgelegd met de eigenaren van de aangrenzende agrarische gronden. Deze afspraken omvatten dat er een aanduiding “overige zone – spuitvrije zone” wordt opgenomen in het onderhavige omgevingsplan voor de strook van 50 meter breed direct grenzend aan het plangebied op het perceel kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie B, nummers 612, 611, 1193 en gemeente Brederwiede, sectie A, nummers 443 en 439. Voor deze situatie kan geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht, omdat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in deze zone in strijd zou zijn met de nieuwe planologische situatie en een risico vormt voor de gezondheid van toekomstige bewoners. Bovendien wordt het bestaande gebruik niet als noodzakelijk geacht voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, aangezien de betreffende gronden ook zonder het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in stand kunnen worden gehouden. Daarmee is uitgesloten dat de agrarische bedrijfsactiviteiten een risico vormen voor de gezondheid in het projectgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5 Participatie

5.1 Burgerparticipatie

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Onderhavig initiatief heeft een beperkte impact op de directe omgeving. Om omwonenden en belanghebbenden over de plannen te informeren hebben de initiatiefnemers omwonenden geïnformeerd over de plannen. In de bijlage is een verslaglegging van de informatievoorziening opgenomen.

De inloopbijeenkomst is zeer positief verlopen waarbij omwonenden unaniem positief waren over het voornemen van initiatiefnemers en de moeite dit werd genomen om omwonenden te informeren. De initiatiefnemers werd al het goede gewenst voor het verloop van de verdere procedure en toekomstige verbouwing.

Tevens geldt dat voor onderhavig ontwerpbesluit de uniforme voorbereidingsprocedure wordt gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg. De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

6 Kostenverhaal

6.1 Regels kostenverhaal

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Op basis van artikel 13.18 zal het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Daarnaast geldt dat voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit, zoals ook voor onderhavig plan geldt, een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten wordt gesloten tussen de gemeente Steenwijkerland en de initiatiefnemers van het plan op basis van art. 4.5 Awb. Nadeelcompensatie is hiermee voor de gemeente Steenwijkerland geborgd.

7 Conclusie

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

Voorgenomen ontwikkeling inzake de splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk, de provincie Overijssel en de regio. Daarnaast levert de voorgenomen realisatie van de woningen geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het initiatief leidt niet tot onevenredige toename van verkeer. Omliggende bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Ook zijn er geen overtredingen van de flora en faunawetgeving. Het voornemen is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief past binnen het beleid van de gemeente Steenwijkerland en voorziet in een kwalitatieve toevoeging op het woningbouwbestand.

8 Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Watertoets

Bijlage 4. Quicksan natuurwaarden

Bijlage 5. Stikstofberekening

Bijlage 6. Verslaglegging burgerparticipatie

Bijlage 7. Geuronderzoek bedrijven met geuremissiefactor