

Bestemmingsplan Dwarssloot oost 6, Zuidveen

NL.IMRO.1708.ZDVDwarssIOost6BP-VA01
Status: vastgesteld

Inhoud:
Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: 14 maart 2023

Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Planologische regeling	2
1.4 Verantwoording en leeswijzer.....	2
2. Beschrijving van het plan	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Beschrijving initiatief.....	4
3 Beleid.....	6
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Regionaal beleid.....	8
3.4 Gemeentelijk beleid.....	8
4. Omgevingsaspecten	10
4.1 Milieuzonering.....	10
4.2 Bodem	10
4.3 Geluid.....	11
4.4 Luchtkwaliteit.....	11
4.5 Externe veiligheid.....	11
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	11
4.7 Water.....	12
4.8 Ecologie	14
4.9 Parkeren en verkeer	15
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	15
5. Juridische toelichting	17
5.1 Algemeen.....	17
5.2 Toelichting op de bestemmingen.....	17
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlagen	
Bijlage 1 Bodemonderzoek	
Bijlage 2 Verkennend Natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 3 Aeriusberekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Dwarssloot oost 6 te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van een woning met bijbehorende bouwwerken. Hiervoor is per brief van 28 juli 2021 ambtelijk medewerking uitgesproken onder voorwaarden:

- De woonbestemming wordt kleiner dan het huidige agrarische bouwvlak;
- De nieuw te bouwen woning mag niet meer dan 600m³ bedragen;
- Er mag een bijgebouw van maximaal 70m² op het perceel worden gerealiseerd;
- De goot- en nokhoogte van de woning sluit aan bij de goot- en nokhoogte van de woningen in de omgeving;
- De slotenstructuur aan weerszijden van het perceel wordt hersteld;
- Het perceel wordt landschappelijk ingepast (beplantingsplan met streekeigen beplanting);
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf;
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse is gewaarborgd.

Deze voorwaarden en zijn vervat in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Steenwijk in het buitengebied. Het ligt aan Dwarssloot oost. De Dwarssloot is een bijna 4km lange afwateringssloot. Deze werd gegraven kort voor 1629 ten behoeve van de hoogveenontginning ten zuiden van Zuidveen en voor de ontwatering van het Onnigemeer. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Steenwijk Sectie N nummer 376 en omvat een deel van het kadastrale perceel met nummer 376. De ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding 1.1: plangebied en omgeving (bron: Topotijdreis)

1.3 Planologische regeling

Geldend is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' vastgesteld op 9 december 2014. Tevens geldt de 'correctieve herziening beheersverordening Buitengebied' vastgesteld op 25 mei 2021.

Het plangebied heeft deels de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' met een bouwvlak en de bestemming 'Agrarisch'. Tevens zijn de gronden deels voorzien van de dubbelbestemmingen 'Leiding' en 'Waarde – Archeologie 2'.

De gronden met bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en wonen in een bedrijfswoning. Deze bestemming betreft het zuidelijke deel van het door initiatiefnemer aangekochte perceel en bestrijkt tevens deels het omliggende kadastrale perceel welke in gebruik is als weidegrond.

Initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsbestemming zover gelegen op zijn eigendom om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van een woning met bijbehorende bouwwerken. Het noordelijke deel van het eigendom van initiatiefnemer zal een tuinbestemming krijgen en de omliggende weidegronden behouden een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

1.4 Verantwoording en leeswijzer

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische toelichting van de regels. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project aangegeven.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Dwarssloot oost 6 is geen bebouwing meer aanwezig. Er was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Er stond ooit een boerderij met een aantal bedrijfsgebouwen. Nadat in 2008 het bedrijfsgebouw ten oosten van de boerderij is verdwenen brand in 2015 de boerderij af. In 2018 verdwijnt het laatste bijgebouw, ook door een brand, waarmee het perceel onbebouwd achterblijft. Afbeelding 1.2 toont het verloop van het verdwijnen van de bebouwing op dit perceel. Ook is te zien dat na 2008 de sloten aan de voorzijde van de boerderij gedempt zijn. Er is nu enkel een onbebouwd perceel met een deels verharde oprit aanwezig. De agrarische bedrijfsbestemming met de mogelijk voor een agrarische bedrijfsvoering met bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning is behouden gebleven.



Afbeelding 2.1 verloop bebouwing Dwarssloot oost 6 Zuidveen Bron: topotijdreis.nl



Afbeelding 2.2 Aangezicht plangebied Bron: Googlemaps.nl

Landschappelijke waarden

Het plangebied ligt in het slagenlandschap. In deze gebieden is turf gewonnen door droge vervening. Deze gebieden kenmerken zich door een open karakter en opstreckende strokenverkaveling. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door deze verkaveling en de lange, smalle percelen en perceelsloten. De bebouwing in dit type landschap bestaat uit weg- en/of lintdorpen waar Zuidveen een goed voorbeeld van is.

Een deel van deze waarden is in de loop van de tijd verdwenen door het gedeeltelijk dempen van de kavelsloten aan weerszijden van dit perceel.

2.2 Beschrijving initiatief

Het kadastrale perceel met nummer 376 is aangekocht door initiatiefnemer. Het bestemde agrarische bedrijfsperceel omvat ca. 60% van dat perceel. Het overige bestemde agrarische bedrijfsperceel is gelegen op de omliggende agrarische weidegronden. Daarmee en mede gezien de huidige wetgeving op het gebied van natuur is het vestigen van een agrarisch bedrijf niet realistisch.

Daarmee is een herziening naar een woonbestemming gewenst ten behoeve van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. Zoals aangegeven is daarvoor medewerking verleend onder voorwaarden. Op basis van de voorwaarden is een schetsontwerp voor de mogelijke erfindeling gemaakt. Deze is gebruikt als basis voor de uitwerking van de ontwikkeling in dit bestemmingsplan en bijbehorend erfinrichtingsplan.

Functionele aspecten

Met dit plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming zover in eigendom van initiatiefnemer gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerken. De noordelijke gronden zullen gelijk aan andere woonbestemmingen in het buitengebied een tuinbestemming krijgen.

De gronden met de agrarische bedrijfsbestemming gelegen ter hoogte van het omliggende weideperceel behouden de agrarische bestemming waarbij het bouwvlak wordt geschrapt.

De ontsluiting vindt in beginsel plaats via de bestaande uitweg.

Ruimtelijke aspecten

Conform de gegeven voorwaarden zal de woning zal een maximale inhoud van 600m³ hebben en het bijgebouw zal een maximale oppervlakte van 70m² hebben. De bebouwing wordt gesitueerd op de westelijke zijde van het perceel.

Stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten

Door de gestelde voorwaarden wat betreft maximale inhoud en maximale grootte van het bijgebouw past de voorziene bebouwing bij de maat en schaal van nabijgelegen woonbestemmingen. Dat wordt met dit plan vastgelegd in de bouwregels.

Voor dit plan is een erfinrichtingsplan gemaakt voor de situering van een hoofdgebouw met bijgebouw. De situering van het hoofdgebouw is geborgd doormiddel van een bouwvlak.

De verdwenen kavelsloten worden hersteld, waarmee de smalle verkaveling opnieuw zichtbaar wordt. Er wordt streekeigen beplanting toegevoegd op het perceel zie het opgestelde erfinrichtingsplan dat bijgevoegd is als bijlage 1 van de regels.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke- natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze ruimtelijke onderbouwing raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Conclusie

Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie 2021

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Voor de groene en stedelijke omgeving geeft de provincie ontwikkelingsperspectieven. Deze kunnen worden gezien als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om de beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren. Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgen. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Bij het sturen op ruimtelijk kwaliteit is in de Omgevingsvisie een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. Om de gebiedskenmerken inzichtelijk te maken, onderscheidt de Omgevingsvisie een viertal lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de 'laag van de beleving'. Elk gebied in de provincie wordt gekarakteriseerd door kenmerken uit de vier verschillende lagen. Vaak liggen ze over elkaar heen en is op één plek sprake van kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag.

Voor Dwarssloot oost 6 gelden er kenmerken uit de 'natuurlijke laag', 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'de laag van de beleving'.

Natuurlijke laag

In de natuurlijke laag maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Laagveengebieden'. De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In deze laag behoort het plangebied tot de laagveenontginningen. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weidevogels. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.

Laag van de beleving

In deze laag is het plangebied voorzien van de aanduiding 'donkerte'. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In donkerte gebieden is de richting dat alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht toegepast worden. Er moet aandacht zijn voor het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Overweging

Dit plan omvat het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming, waarbij één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken gebouwd kan worden. Planologisch gezien vermindert de gebruiksdruk op dit perceel.

In het kader van deze ontwikkeling worden aan weerszijden van het perceel de sloten die er ooit waren wederom uitgegraven, waarmee de verkaveling benadrukt wordt. Het patroon van sloten die kenmerkend zijn voor de laagveengebieden wordt hiermee versterkt.

Provinciale Omgevingsverordening 2017

In de verordening worden voorwaarden verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit die wordt verlangd van een initiatief. In artikel 2.1.6 is bepaald dat kan worden voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Overweging

Met dit plan neemt de gebruiksdruk op het perceel en de omgeving af. Daarnaast wordt er op het eigen perceel aan weerszijden een sloot uitgegraven in het verlengde van de reeds bestaande kavelsloten. Daarmee wordt voldaan aan de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit die voor elke nieuwe ontwikkeling geldt. Daarnaast wordt de bebouwing landschappelijk ingepast, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan dat geborgd is in de regels van dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Dit erfinrichtingsplan draagt bij aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Met dit plan worden de waarden en kenmerken van het gebied niet onevenredig aangetast, maar juist versterkt door het landschappelijk inpassen van het beoogde woonperceel.

Conclusie

Dit project voldoet gezien voornoemde aan het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonagenda

In regionale woonagenda's voor Twente en West-Overijssel hebben de provincie Overijssel en gemeenten afspraken gemaakt over opgaven en ambities voor de periode 2021-2025.

Hierbij zijn de volgende ambities uitgesproken:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
5. Verduurzaming;
6. Versnelling;
7. Toegankelijkheid en doorstroming;

Deze ambities zijn vertaald naar delen die terug moeten komen in de regionale woonagenda's. Het betreft de volgende bestanddelen:

1. Positionering van Overijsselse regio's;
2. Strategisch woningbouwprogramma en afwegingskader;
3. Gebiedsontwikkeling: impuls verstedelijking, versterken van platteland en versnelling;
4. Kwaliteitsimpuls en verduurzaming bestaande woningvoorraad;
5. Verbeteren van de kansen op een (sociale huur)woning en doorstroming.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio West-Overijssel met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen wil de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. Naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden ingezet op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030. De nadruk wordt gelegd op de juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

De woonagenda West-Overijssel geeft meer ruimte aan woningbouw dan voorheen. De nadruk ligt daarbij op een goede kwalitatieve onderbouwing van de woonbehoefte en niet langer op de kwantitatieve behoefte. Op dit moment is er in Steenwijkerland een harde plancapaciteit van 514 woningen en een zachte plancapaciteit van ca. 357 woningen (samen 871). De insteek vanuit de West-Overijsselse woonagenda is om tot en met 2025 vooral in te zetten op de uitvoering van deze harde en zachte plancapaciteit.

Overweging

Deze ontwikkeling valt onder de harde plancapaciteit aangezien er een bestaand bouwrecht is op dit perceel. Daarmee past dit initiatief in het regionale woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

In 2012 is de woonvisie "Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal" vastgesteld. Sinds 2012 is veel veranderd op het gebied van wonen. Daarom besloot de gemeente Steenwijkerland deze visie te actualiseren. Hiervoor is gebruik gemaakt van een woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek. In de gemeente Steenwijkerland is als geheel nog beperkte behoefte aan groei van de woningvoorraad. Een doelstelling uit deze woonvisie op het gebied van leefbaarheid is het voorkomen van leegstand en verpaupering in zowel de kernen als het buitengebied. De gemeente wil nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en transformatie beter faciliteren.

In de woonvisie wordt aandacht besteedt aan de zuidelijke kernen waar Zuidveen ook toe behoort. Er wordt een toenemende leegstand van agrarische erven gesignaleerd. Boerderijen zijn moeilijk te financieren vanwege de agrarische bestemming, terwijl ze door schaalvergroting in de sector niet meer geschikt zijn als agrarisch bedrijf.

Overweging

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen het gemeentelijk beleid omdat men verpaupering van het buitengebied wil tegengaan. Deze verrommelde locatie transformeren tot een woonerf is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

Welstandsnota

De welstandsnota is opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied behoort tot het gebied gedefinieerd als 'inpoldering/herverkaveling'.

Dit agrarisch landschap is open en rationeel verkaveld. De verspreid staande boerderijen zijn aan de weg gelegen en in het vlakke landschap zijn de boerderijen en de bijbehorende erfbeplanting van veraf zichtbaar.

De kenmerken van de beplanting zijn singels op U- of L-vormige plattegrond, van struiken en bomen in één en dezelfde periode geplant. Andere beplanting komt nauwelijks voor. Het plangebied behoort tot de Zuidveense Binnenvenen waar geen turf is uitgebaggerd en de percelen lang en smal zijn en vanuit Onna en Zuidveen zijn verkaveld.



Welstandsbeleid

De bebouwingskarakteristieken dienen te worden gerespecteerd en de uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. In de verantwoording van dit beleid staan vermeld dat de vormgeving van de boerderijen en de bijbehorende erven divers is, waardoor er geen herkenbare gebieden met een eigen gezicht zijn ontstaan. De basiskwaliteit dient echter te worden gehandhaafd.

Overweging

De oorspronkelijke bebouwing op dit erf is door het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering en een brand geheel verdwenen. De nieuw te bouwen woning met bijgebouw zal ontworpen worden met respect voor de schaal- en korrelgrootte van bebouwing in de omgeving. Er is in de bouwregels een maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw vastgelegd en een maximale oppervlaktemaat voor het bijgebouw, waarmee de beoogde schaalgrootte geborgd wordt.

Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een eigen nota parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie 317. In paragraaf 4.9 wordt aandacht besteed aan parkeren en verkeer in relatie tot dit plan.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Dit plan voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met de mogelijkheid om een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken te bouwen.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft een gevoelige functie voor milieuhinder van nabijgelegen (agrarische) bedrijfsfuncties. De dichtstbijzijnde bestemde bedrijfsfunctie, te weten een agrarisch bedrijf is, gelegen op 350 m afstand van de beoogde woonbestemming. Op basis van het bestemmingsplan is daar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Er is geen intensieve tak mogelijk zonder specifieke aanduiding.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een rundveehouderij (Sbi code 0141/2) de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de grootste hinderafstand met een richtafstand van 100m. Deze afstand is gebaseerd op de grootste afstand bepaald op het aspect geur. De afstanden met betrekking tot stof, geluid en gevaar zijn bepaald op 30 respectievelijk 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit plan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Dit plan voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met de mogelijkheid een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door milieu adviesbureau EcoReest. In het rapport (bijlage 1 toelichting) met nummer 211504 van 15 oktober 2021 wordt geconcludeerd dat:

"Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk een overschrijding van de achtergrondwaarde aan PAK is aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve formeel bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu-hygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu-hygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein."

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt. Er is onder de huidige planologische regeling een bedrijfswoning mogelijk, waarmee in het kader van de Wet geluidshinder er sprake is van een bestaande situatie. Daarmee is er geen nadere afweging noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Het plan draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Binnen het plangebied ligt een NEN-3650 hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Er wordt planologisch gezien geen extra kwetsbaar object mogelijk gemaakt, waarmee een verdere afweging niet vereist is. Het beoogde bestemmingsvlak wonen komt niet dichterbij de gasleiding te liggen dan de bouw mogelijkheden op grond van de huidige planologische situatie toelaten.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

Binnen danwel rondom het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden gelegen. Daarmee kan er met dit plan geen sprake zijn van een negatieve invloed op monumentale dan wel karakteristieke gebouwen.

Archeologie

Het plangebied is voorzien van dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Er is archeologisch onderzoek nodig voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom. In dit geval worden er geen bouwwerken gebouwd met een oppervlakte groter dan 2500m², waarmee archeologisch onderzoek niet is benodigd.

Indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied met aangewezen cultuurhistorisch waarden.

Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. In dit geval zijn de kenmerkende opstreckende verkaveling en smalle percelen waardevol in dit gebied. Doordat de bebouwing is voorzien enkel op het westelijke deel van het perceel en de kavelsloten opnieuw worden uitgegraven worden deze waarden versterkt.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 27 april 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets kan de korte procedure gevolgd worden.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Schoon hemelwater kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Advies B watergangen (schouwsloten)

In het plangebied bevindt zich een B-watergang die een belangrijke functie hebben voor de waterafvoer- en berging.

Advies overstroombaar gebied

Het plan ligt in overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen. Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Overwegingen

In dit plan zal het schone hemelwater afkomstig van de dakoppervlakken van de woning en het bijgebouw direct worden afgevoerd op de naastgelegen kavelsloten. Het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

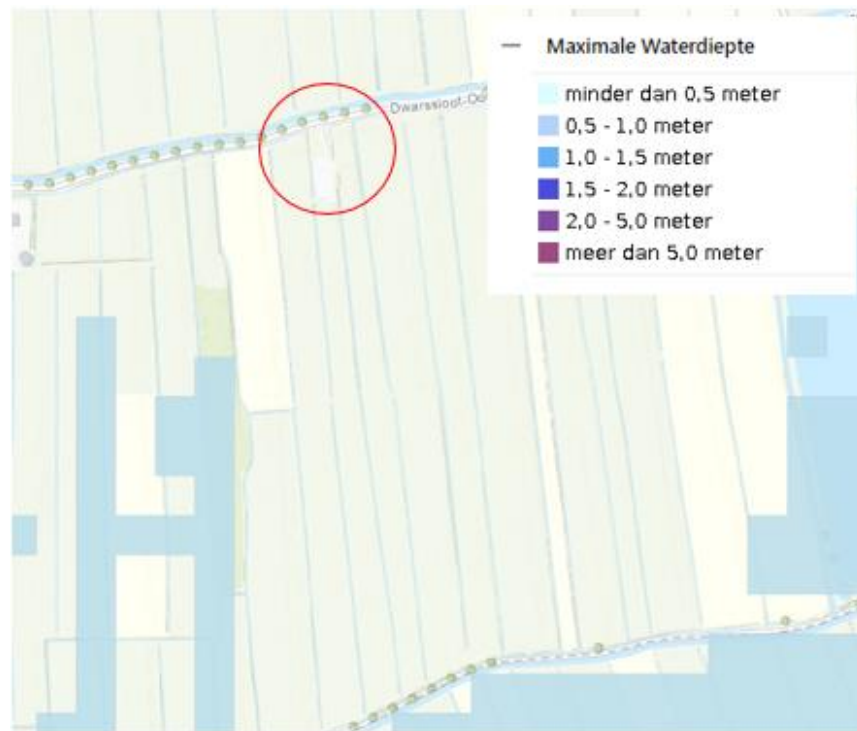
Met het ontwerp van de beoogde woning zullen de aanbevelingen betreffende de bouw en/of aanleg hoogtes in overweging worden genomen.

Zoals te zien is in afbeelding 4.1 gaat het om een B-watergang die aan de voorzijde van het plangebied grenst, maar niet voor het plangebied langs loopt. De situering van deze watergang heeft geen consequenties voor het gebruik of de voorziene bebouwing van het plangebied.



Afbeelding 4.1 uitsnede waterlegger Keur Bron: Drents Overijsselse Delta

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van dijkkringgebied 9: Vollenhove. Op de risicokaart is het overstromingsrisico zichtbaar. Voor het plangebied is geen overstromingsrisico aangegeven, zie afbeelding 4.2. Gezien de zeer gering kans op overstroming en de veronderstelde zelfredzaamheid van de bewoners is er geen verder onderzoek nodig.



Afbeelding 4.2 overstromingskans t.h.v. plangebied Bron: risicokaartnederland.nl

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Er is door Fopma Natuuradvies een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In het rapport van 23 april 2022 met nummer 2022-553 wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is wanneer de aanbevelingen uit het rapport worden uitgevoerd. Die aanbevelingen hebben betrekking op het aanvangen van het bouwrijp maken van het plangebied. Dit dient te geschieden buiten het broedseizoen. In bijlage 2 is het volledige rapport gevoegd.

Gebiedsbescherming

Vanwege de omvang en aard van dit plan zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden dan wel de EHS-gebieden te verwachten. De gebruiksdruk zal afnemen omdat er planologisch gezien een agrarische bedrijfsfunctie verdwijnt en plaatsmaakt voor een woonfunctie. Het plangebied ligt op ca. 850 m afstand van het meest dichtbijgelegen Natura-2000 gebied 'De Wieden'. Op voornoemde afstand zal de met dit plan voorgenomen relatief geringe ruimtelijke ingreep geen significante invloed uitoefenen op de natuurwaarden van dit gebied. Dit is berekend door middel van een Aeriusberekening door Bureau Biota op 23 juni 2022. In dit rapport wordt geconcludeerd dat: "Bij de gebruiksfase wordt onder de genoemde aannames geen depositie van stikstof boven de 0,00 mol/ha/jr. verwacht op stikstofgevoelige delen van omliggende Natura 2000 terreinen.". Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Parkeren en verkeer

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen met de mogelijkheid om een vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren.

Gemeente Steenwijkerland heeft een Nota Parkeernormen 2015 gebaseerd op de CROW-publicatie 317.

In deze nota wordt een stappenplan gehanteerd om te toetsen aan de parkeernormen, waarin het uitgangspunt is dat een bouwplan geen extra druk op de parkeersituatie in de bestaande openbare ruimte legt.

De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost.

Parkeren

Dit plan heeft een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen, gerekend met type woning 'koop, vrijstaand' in het buitengebied. Op het perceel is voldoende ruimte om deze behoefte op te vangen.

Verkeer

Gezien de afname van de gebruiksdruk door de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is het aannemelijk dat de verkeersdruk op Dwarssloot oost en omliggende wegen in het buitengebied van gemeente Steenwijkerland niet onevenredig verhoogd wordt. De verkeersbewegingen van en naar het perceel worden eenvoudig opgevangen in de bestaande verkeersstroom.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van gemeente de Wolden) zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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'. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of 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 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden. Daarmee is het voorliggend project geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast is de ontwikkeling minder belastend dan de huidige functie op het perceel waardoor nadelige milieueffecten nagenoeg uitgesloten kunnen worden. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), 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 dit hoofdstuk aanbod komende milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn afgestemd op de regeling uit het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij geldt dat de regeling voor het woonperceel is toegespitst op dit initiatief. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Agrarisch

De gronden welke op grond van de beheersverordening tot de agrarische bedrijfsbestemming en gelegen zijn buiten het perceel van initiatiefnemer krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is passend bij het huidige gebruik als weidegronden.

Artikel 4 Tuin

De gronden aan de voorzijde van het woonperceel krijgen de bestemming 'Tuin'. Hier is geen bebouwing toegestaan. Wel is het toegestaan om hier een inrit aan te leggen.

Artikel 5 Wonen – Buitengebied

Het plangebied krijgt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. De woning dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd. Er is een aanduiding bijgebouwen opgenomen waar de bijgebouwen behorende bij de woning mogen worden gebouwd. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het erfinrichtingsplan te borgen.

Artikel 6 Leiding

De gronden ter hoogte van de ondergrondse hoge druk gastransportleiding geheel noordelijk binnen het plangebied krijgen wederom de bestemming 'Leiding'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van dit plan. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Burgerparticipatie

Op 24 juni is initiatiefnemer langsgegaan bij de naaste omwonenden op adres Dwarssloot oost 4a. De bewoners van 4a hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden worden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Verkennend Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3 Aeriusberekening