

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING

2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

Lageweg 3 te Blankenham

Versie 25 oktober 2016

Datum vaststelling

.....

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied.....	2
1.3 Bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2. Huidige en toekomstige situatie	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3. Beleidskader.....	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	16
4. Uitvoeringsaspecten	19
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.2 Geluidshinder	20
4.3 Bodem	21
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Flora en fauna.....	22
4.6 Luchtkwaliteit	24
4.7 Waterhuishouding.....	25
4.8 Archeologie.....	27
5. Juridische beschrijving	28
6. Economische uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Lageweg 3 te Blankenham is een agrarisch bedrijf in werking. Omgevingsvergunning is verleend voor het houden van 1.546 stuks vleeskalveren in twee stallen. De ondernemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur, welke beiden in zeer slechte staat verkeren, te slopen. Ter plaatse van de te slopen bebouwing wenst de ondernemer een nieuwe werktuigenberging te realiseren. De te slopen woning zal tevens teruggebouwd worden, op een daarvoor meer geschikte plek.

Omdat het project op onderdelen in strijd is met de geldende beheersverordening, wordt op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo omgevingsvergunning verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan/de beheersverordening.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

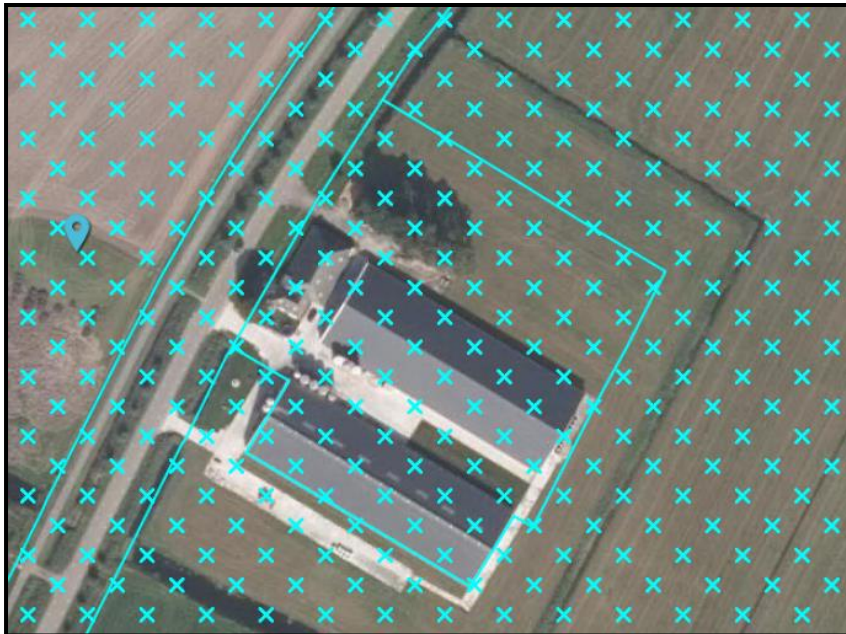
Het projectgebied is kadastraal bekend gem. Blankenham, sectie E, nr. 795 en ligt in het buitengebied van Blankenham, in de zogenoemde 'Binnenpolder aan het Noordeinde van Blankenham'. Het projectgebied wordt aan de westzijde begrensd door de Lageweg en aan de zuidzijde door de Tochtsloot. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het open weidegebied van de Binnenpolder.



Figuur: Luchtfoto van plangebied

1.3 Beheersverordening

Het perceel Lageweg 3 te Blankenham is gelegen binnen het plangebied van beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland" en is voorzien van de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" (artikel 6), de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2" (artikel 5) en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij neventak".



Figuur: Uitsnede digitale verbeelding beheersverordening (lichtblauwe lijn is bouwvlak)

Voor de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouw zijn de volgende regels van toepassing;

- *Artikel 6.1.1.*
De voor ‘agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor “agrarisch bedrijfsmatig gebruik” en “agrarisch hobbymatig gebruik”.
- *Artikel 42.1 ondergronds bouwen*
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’, uitgezonderd zwembaden (...).
- *Artikel 5.2.1. lid c en d*
Op de voor “agrarisch – Agrarisch bedrijf 2” aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - c. bedrijfswoning uitsluitend binnen de aanduiding ‘bouwvlak’;
 - d. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding ‘bouwvlak’.
- *Artikel 5.2.4. lid a*
Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, bedraagt maximaal 75 m².

Uit de toetsing is gebleken dat de gewenste woning en het bijgebouw zullen worden gerealiseerd op gronden die zijn voorzien van de bestemming “Agrarisch met waarden” zonder bouwvlak. Op deze gronden zijn

op basis van artikel 6.2.1. geen gebouwen toegestaan. De gewenste bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 75 m².

Voor de bouw van een bedrijfsgebouw geldt het volgende:

- *Artikel 5.2.2 lid b*

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- b. binnen een bouwvlak mogen maximaal 5 bedrijfsgebouwen aanwezig zijn waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 4.000 m² bedraagt.

Uit de toetsing is gebleken dat de bouw van een woning (met bijbehorende bijgebouwen, kelders e.d.) buiten het bouwvlak strijdig is met de beheersverordening. De overschrijding van de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is tevens strijdig met de beheersverordening. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt in de toekomstige situatie 4.315 m². De maximaal toegestane oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt met 315 m² overschreden.

In artikel 2.11 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit "Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald" alleen mag en moet worden geweigerd als;

- Het werk of de werkzaamheid in strijd is met de beheersverordening of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- Het niet mogelijk is om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo om het werk of de werkzaamheid uit te voeren in afwijking van de beheersverordening of de krachtens het plan zodanig gestelde eisen.

In onderhavig geval is sprake van de bouw van een woning met bijgebouw, een werktuigenberging, de aanplant van diverse bomen en het aanleggen van erfverharding buiten een bouwvlak. Daarvoor is omgevingsvergunning noodzakelijk.

Omgevingsvergunning voor dit project kan alleen verleend worden middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo (projectbesluit). Omgevingsvergunning is alleen te verlenen indien duidelijk is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 vindt een juridische bedrijving plaats en in hoofdstuk 6 worden tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn op de locatie twee kalverenstallen en een bedrijfswoning met aangebouwde schuur aanwezig. De bedrijfswoning en aangebouwde schuur verkeren in zeer slechte staat. De bedrijfswoning voldoet bij lange na niet meer aan de eisen van deze tijd, op het gebied van isolatie, Bouwbesluit en wooncomfort. De aangebouwde schuur verkeert tevens in zeer slechte staat en is dringend aan vervanging toe. Daarnaast is de maatvoering van deze schuur niet optimaal voor het beoogde gebruik als werktuigenberging en opslag.



Figuur: Foto van bestaande woning

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie worden de bedrijfswoning en een aangebouwde schuur aan de voorzijde van de meest noordelijke kalverenstal gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe opslag/ werktuigenberging met een oppervlakte van 392 m² gerealiseerd. In dit gebouw worden de verschillende landbouwvoertuigen van de ondernemer gestald. Tevens wordt hierin een kantoor met hygiënesluis gerealiseerd. Hiermee wordt voorgesorteerd op regelgeving waarin het gebruik van een hygiënesluis voor vleeskalverenhouderijen verplicht wordt. Naar verwachting treedt deze nieuwe regelgeving in 2016 nog in werking. In het nieuwe gebouw worden tevens meerdere installaties ingepast, zoals de dieselolietank, een houtkachel met bijbehorende opslag van houtsnippers en dergelijke.

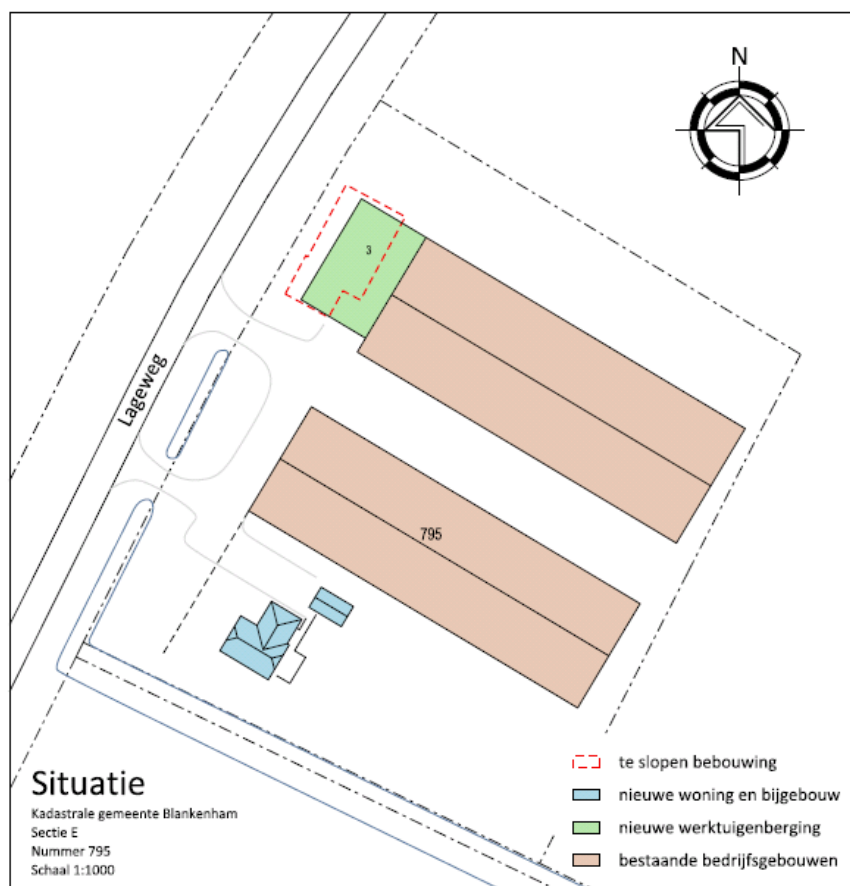
Initiatiefnemer is voornemens de nieuwe loods op nagenoeg dezelfde plek te positioneren als de bestaande te slopen bebouwing. De nieuwe loods wordt aan de bestaande stal gebouwd, daar waar de te slopen bebouwing een vrijstaand bouwwerk betreft. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe loods verder van de weg af gesitueerd is. De nokrichting van de te realiseren loods is gelijk aan de nokrichting van de overige bebouwing op het perceel. Op de gewenste locatie is de loods goed bereikbaar vanaf de Lageweg en neemt hij een centrale positie in op het erf. De nieuwe loods is slechts iets groter dan de bestaande schuur. Door de bouw van de loods (na sloop) wordt de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wel overschreden,

maar van deze overschrijding is in de huidige situatie ook het geval (bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen is 4560 m², in de nieuwe situatie zal dit 4745 m² zijn). Daarnaast worden in de loods geen dieren gehouden, maar dient deze slechts als werktuigenberging. Tenslotte dient de loods ter vervanging van een bestaand incourant bedrijfsgebouw.

De locatiekeuze voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning is aan andere criteria onderhevig. In beginsel biedt het bouwvlak ten noorden van de noordelijke stal voldoende ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouw. Deze locatie is om meerdere redenen echter ongeschikt voor de realisatie van een bedrijfswoning:

1. De aanrijdroute van bezoekers, leveranciers en ander landbouwgerelateerd verkeer over de Lageweg is vanuit het zuiden. Voor een optimale beheer- en toezichtfunctie dient de woning dan ook aan de zuidzijde van de bestaande stallen gerealiseerd te worden. Positionering van de woning aan de noordzijde van het perceel is vanuit de beheer- en toezichtfunctie onmogelijk.
2. Ten noorden van de bestaande stallen is een kwalitatief hoogstaande windsingel aanwezig. Het verdient de voorkeur dat deze behouden wordt. De woning zou dan ook achter deze windsingel geplaatst moeten worden, maar wordt daardoor teveel afgezonderd van het agrarisch bedrijf. Door ligging achter de windsingel is het zicht op de Lageweg verre van optimaal.

Daarom is gekozen voor de realisatie van de bedrijfswoning met bijgebouw aan de zuidzijde van het perceel.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk stelt derhalve geen specifieke regels voor een beperkte agrarische ontwikkelingen, zoals een kleine overschrijding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouw buiten het bouwvlak.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Onderhavig project dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en de bouw van een bedrijfs-woning met bijgebouw buiten het bouwvlak dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daad-werkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het ‘duurzaam’ omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte. In onderhavig geval is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf met bestaande bouwmogelijkheden waar een ondergeschikte overschrijding van de bouwmogelijkheden en de herpositionering van een woning met bijgebouw nodig zijn voor optimalisering van de bedrijfsvoering. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een beperkte overschrijding van de huidige mogelijkheden. Onderhavig project is daardoor niet strijdig met een regionaal belang.

De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavige omgevingsvergunning. In een volgende actualisatie van het vigerende bestemmingsplan zal de nieuw vergunde situatie worden opgenomen volgens de daarvoor geldende regels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en Vervoersplan, het Waterhuishoudingplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Op 3 juli 2013 is de Omgevingsvisie Overijssel 2009 gedeeltelijke gewijzigd. Deze wijziging is op 1 september 2013 van kracht geworden.

Leidende thema’s voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De hoofdambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied;
- aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag;
- een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel;
- een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en de stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dus bij een initiatief tot woningbouw, bedrijfslocaties, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, landbouw, water, etc. kan met deze drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaand figuur geeft dit schematisch weer. De niveaus worden vervolgens nader toegelicht.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ten aanzien van onderhavig project wordt het volgende opgemerkt: Bestaande bebouwing die in slechte kwaliteit verkeert en matige beeldkwaliteit heeft, wordt gesloopt en vervangen door een moderne werktuigenberging. Deze heeft een beperkt grotere oppervlakte dan de bestaande te slopen schuur. De bedrijfswoning voldoet bij lange na niet aan de eisen van de moderne tijd (isolatie, Bouwbesluit, woongenot) en zal ook gesloopt worden. Ter optimalisering van de beheer- en toezichtfunctie wordt deze ten zuiden van de bestaande stallen gerealiseerd, net buiten het bestaande bouwperceel. Geconcludeerd wordt dat onderhavig project slechts een zeer beperkte toename van bebouwing betekent en dat deze toename vooral dient ter optimalisering van de bedrijfsvoering. Geconcludeerd moet worden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In paragraaf 2.6 van de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de beschreven beleids- en kwaliteitsambities. Op de kaart Ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie is hieraan nog een aantal geografisch bepaalde beleidskeuzes toegevoegd zoals de drinkwaterwinning. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief „buitengebied accent productie“ of in „steden als motor“. De aanleg van een bedrijventerrein past weer niet in het ontwikkelingsperspectief „Zone Ondernemen met Natuur en Water“. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

In onderhavig project zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene omgeving gaat het – kortweg gezegd – om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur evenals om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het gebied waar het bedrijf is gelegen, is aangewezen als ‘Buitengebied, accent productie’ met de verbijzondering ‘Schoonheid van de moderne landbouw’. Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebie-

den waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende typen agrarisch gebruik omarmt en stimuleert de provincie o.a. door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven. In de LOG's stuurt de provincie via gebiedskenmerken eveneens op versterking van de landschappelijke contrasten. Dit geeft agrarische ondernemers de uitdaging om hun vaak grote gebouwen zo te lokaliseren en vorm te geven dat ze ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Bij voorliggend plan is sprake van vervanging van bestaande bebouwing, in de vorm van nieuwbouw van een werktuigenberging en bouw van een bedrijfswoning met een bijgebouw op een betere plek. Dit is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Bij de vormgeving van het plan is rekening gehouden met de karakteristieken van het gebied.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld. In het westen loopt dit landschapstype tot aan de kustlijn van de voormalige Zuiderzee, waar in de delta van IJssel, Vecht en Zwarte Water kleicomplexen en laagveengebieden zijn ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht.

Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem; het watersysteem maakt in essentie één grote beweging van de brongebieden (op de flanken van de stuwwallen), naar de beken en weteringen (in de zandgebieden), naar Vecht en Zwarte Water en tenslotte naar de IJssel en de Randmeren. Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plek en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Zeekleigebied en randmeren'. Het overgangsgebied van de zoetwaterdelta van de rivieren en de Zuiderzeekust. Patroon van waaiers van rivierafzettingen en geulen met veenvorming er tussen. Door invloed van de voormalige Zuiderzee verdere opslibbing in de vorm van kleiafzettingen. Vóór de bedijking: dynamisch open gebied met een stevige kleiondergrond. Onder invloed van zee, wind en erosie ontstond hier een patroon van geulen wallen en platen. Langs de randen: voormalige Zuiderzee nu zoete Randmeren en Noordoost Polder.

De ambitie is de stoerheid en het open karakter van deze landschappen te bewaren en versterken. Langs de waterrijke randen, wielen en kwelplekken zijn kansen voor natuurontwikkeling, als herinnering aan de herkomst van dit landschapstype benutten. Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruggen en (voormalige) overstromingsvlaktes, dan dragen deze bij aan accentuering van het patroon en de hoogteverschillen en de beleefbaarheid daarvan. Bij voorliggende plan is daarvan geen sprake. Wel wordt – om de openheid te bewaren – aangesloten bij de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de openheid niet aangetast en wordt aangesloten bij de ambities voor het gebied.

De 'Laag van agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Van deze landschappen maken zowel de agrarische productiegronden, de landschappelijke beplantingen, routes, waterlopen, reliëfs etc, als de erven, buurtschappen en dorpen deel uit. Vanuit de nederzettingen werden de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. Daarbij speelt ook de cultuurhistorie als 'het verhaal van het landschap' een steeds belangrijkere rol. Er zijn grote verschillen in de leeftijd van de verschillende landschappen. De eerste hoge plekken van het dekzand werden vanaf 400 na Christus op een nu nog herkenbare wijze in cultuur gebracht, steeds werden andere gebieden en mogelijkheden gezocht, tot in de jaren 60 van de afgelopen eeuw zijn natuurlijke gebieden gecultiveerd. Dit verschil in 'tijdsdiepte' geeft mede richting aan de ontwikkeling van de deze gebieden.

Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Zeekleilandschap'. Open landschap langs de voormalige Zuiderzeekust met verspreide terperven (Kampereiland) en boerderijen op natuurlijke hoogtes. Het terpenlandschap beslaat hier een relatief klein gebied, maar maakt deel uit van een serie van terpenlandschappen rond de voormalige Zuiderzee: Marken, polder Arkenheem, Schokland en Kampereiland. Nu nog steeds is de polder hoofdzakelijk als grasland in

gebruik. Dijken en wielen reflecteren het verleden en begrenzen de ruimte. Erven liggen als eilanden in een open zee van ruimte. Ook de strook tussen de Weerribben en de voormalige zeedijk bij Kuinre hoort tot het zeekleilandschap.

De ambitie is hier de kwaliteit van de grote open ruimtes met de verspreide erven en het subtiele reliëf in stand te houden. Dit betekent aandacht voor de ruimtes zelf, maar ook voor de kwaliteit van de horizon, omdat het vergezicht hier beeldbepalend is. Deze gebieden zouden nog aan kwaliteit kunnen winnen, als het 'dynamische deltakarakter' weer meer voelbaar wordt gemaakt, bijvoorbeeld door het krekenspatroon zichtbaarder en beleefbaarder te maken en het contrast tussen binnen en buitendijks gebied te vergroten. Kenmerkende cultuurhistorische gebouwen en bouwwerken behouden door ze aan te passen aan nieuwe functies. Eventuele nieuwe bebouwing realiseren op terpen of via andere innovatieve oplossingen anticiperen op hogere waterstanden van het IJsselmeer. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Land van Kuinre, dan dragen deze bij aan behoud van de bestaande structuur van lange opstreckende kavels. Voorliggend project heeft geen gevolgen voor de bestaande structuur van de kavels.

De 'Stedelijke laag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

De 'Lust- en leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuw of uitbreiding van bestaande situatie) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vragen wordt dan gevraagd om investeringen (kwaliteitsprestaties) in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is in dit geval niet van toepassing. Het bouwblok heeft een oppervlakte kleiner dan 1,5 hectare, waardoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing is. Wel moet het bedrijf landschappelijk ingepast worden in zijn omgeving. Hiervoor is de bijgevoegde landschappelijke inpassing opgesteld.

3.2.4 Omgevingsverordening Overijssel

In artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening Overijssel is aangegeven dat voorzien kan worden in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische 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. In dit geval is er geen sprake van uitbreiding van een veehouderij, maar van vervanging van bestaande bebouwing en herpositionering van de bedrijfswoning met een bijgebouw. Dit is niet als grootschalig aan te merken. Compensatie door versterking van de

ruimtelijke kwaliteit in de omgeving is dan ook niet noodzakelijk. Wel zal het perceel landschappelijk gezien ingepast moeten worden in de omgeving. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld, zie bijlage.

Conclusie

In onderhavig geval gaat het om de sloop van afgeschreven bebouwing en de nieuwbouw van een werktuigenberging en herbouw van een bedrijfswoning met een bijgebouw op een meer geschikte positie. Bij de vormgeving van het plan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 opgesteld. Voor de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030 is een integrale visie opgenomen. Een uitgangspunt van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland.

De 'Uitwerking Strategische Toekomstvisie' gaat in op de ontwikkelingskansen in het buitengebied. Steenwijkerland kent een groot buitengebied waarvan grote delen beschermd natuurgebied zijn. Ook zijn er karakteristieke dorpscentra in de gemeente. Steenwijkerland wil aantrekkelijk en vitaal blijven: aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige bewoner, agrariër, recreant en bezoeker. De ontwikkeling past binnen dit gemeentelijke beleid.

3.3.2 Beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied

De Beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied is op 27 maart 2012 vastgesteld ter voorbereiding op het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. In deze notitie zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

In de beleidsnotitie buitengebied is voor agrarische bedrijven opgenomen dat de bebouwing geconcentreerd dient te worden binnen de aanduiding bouwvlak en dat de uitbreiding gestuurd dient te worden op ruimtelijke kwaliteit. In onderhavig plan wordt gevraagd om de bouw van een werktuigenberging en een woning met bijgebouw. De werktuigenberging wordt in het verlengde van de bestaande stal gebouwd. De nokrichting van de werktuigenberging is gelijk aan de nokrichting van de bestaande stal. Om de werktuigenberging te kunnen bouwen wordt de bestaande boerderij (gedeeltelijk woning en gedeeltelijk bedrijfsruimte) gesloopt. Er wordt een nieuwe woning met bijgebouw ten zuiden (buiten het bouwblok) naast de bestaande stallen gebouwd. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Bij de werktuigenberging worden de Lindes doorgezet. Ter plaatse van de woning worden hoogstamfruitbomen, esdoorns en een linde of een walnoot aangeplant. De sloop van de bestaande boerderij en de aanplant van de beplanting is juridisch geborgd, omdat deze als voorwaarde in de vergunning opgenomen zijn. De plannen van initiatiefnemer passen binnen dit gemeentelijke beleidskader.

3.3.3 Welstandnota

In de Welstandsnota gemeente Steenwijkerland, valt het perceel binnen het gebied 'Zeekleilandschap'.

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het zeekleilandschap is een vlak en open weidegebied, met percelen van wisselende grootte. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Boerderijen zijn tegen de dijk aangebouwd, dan wel op een duidelijk zichtbare zandkop of zandrug in het gebied of aan een dijkdoorbraak. De afwisseling in de positie van de bebouwing is karakteristiek. Opvallend is de afwisseling tussen grotere boerderijen en keuterijtjes. Nagenoeg alle bebouwing richt zich met de voorzijde naar de dijk. Een enkele nieuwe schuur is dwars op de verkavelingsrichting bij een boerderij gebouwd. Vanuit de Noordoostpolder zijn alleen de daken met de dakkapellen van de agrarische bebouwing achter de dijk te zien. Dit principe geldt niet voor de kern van Blankenham omdat daar de bebouwing meer tegen de kruin van de dijk aan staat. Deze kern, rond een kerk, behelst verder een woonwijk aan de buitenzijde van de dijk, ontwikkeld na de drooglegging van de Noordoostpolder.

Bebouwing

De boerderijen - van het type kop-rompboerderij en Friese stelp - worden gekenmerkt door hoge daken en een heldere hoofdvorm. Als de boerderij nog in bedrijf is, staan op het erf veelal nieuwe typologisch sterk afwijkende bijgebouwen. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor. De niet agrarische bebouwing, tussen de boerderijen, varieert in vorm.

Detailering

De boerderijen hebben riet, rood gebakken of gesmoorde pannen en - in voorkomende gevallen - de afwijkende golfplaat als dakbedekking. De dakkapellen van de stelpen zijn vaak rijk bewerkt. De gevelindeling is in het algemeen verticaal. De gebruikte baksteen varieert in kleur van rood tot donker/bruinrood. De deuren en ramen zijn vaak groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen, wit. Nieuwe schuren en loodsen zijn niet zelden in afwijkende damwandprofielen opgetrokken. De overige bebouwing heeft overwegend gedekte kleuren en materialen als bij de boerderijen.

Beoordeling

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Door de commissie is geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2005 het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland vastgesteld. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Steenwijkerland wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. De landschappelijke hoofdstructuur geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten en door middel van een zonering in 'parels' en 'ontwikkelingsgebieden' is richting gegeven aan het behouden en versterken of ontwikkelen van nieuwe landschappelijke structuren. Het perceel is gelegen in het laag gelegen open gebied met een strokenverkaveling.

Eén van de thema's in de landschapsvisie is de inpassing van ontwikkelingen wonen, werken en recreatie in het buitengebied. Het gaat hier onder meer om het stimuleren van aanplant van streekeigen erfbeplanting en het vroegtijdig betrekken van het landschapspatroon bij de planvorming rondom nieuwe woon- en werkgebieden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast in zijn omgeving. In de bijlage is het beplantingsplan opgenomen waarin is aangegeven welke soort beplanting waar gerealiseerd wordt. De aanplant betreft een voorwaardelijke verplichting: voor 1 januari 2018 dient het beplantingsplan te zijn uitgevoerd.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken. Bij een agrarisch bedrijf is vooral een geurtoets van belang. Doorgaans gebeurt dit via een berekening met het programma V-stacks. In sommige gevallen kan echter uitgegaan worden van vaste afstanden.

4.1.2 Geur

Wettelijk kader

Voor onderhavig project is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader. Op 1 januari 2007 is deze in werking getreden. Met de Wgv stelde vanaf dat moment voor heel Nederland één toetsingskader voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen in het kader van vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer. In de Wgv staan standaard (landelijke) normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De hoogte van de standaard (landelijke) norm hangt af van het gebied. Bij het vaststellen van een wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met deze norm, omdat een overschrijding van deze norm inhoudt dat in beginsel geen goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Een geurgevoelig object wordt in de Wgv gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

De Wgv maakt onderscheid in dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor dieren met omrekeningsfactoren wordt middels het verspreidings-programma V-Stacks Vergunning de geuremissie uit de veehouderij omgerekend naar geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving. In onderhavige situatie zijn de geurnormen uit de geurverordening van de gemeente Steenwijkerland van toepassing.

Volgens de Wgv/ het Activiteitenbesluit geldt een minimaal in acht te nemen afstand tussen (emissiepunten van) dierverblijven en de gevel van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom moet een afstand van 100 meter gerekend worden. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom volstaat 50 meter. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een vaste afstand van minstens 50 meter tot omliggende veehouderijen, met of zonder emissiefactor.

Toetsing

Onderhavig project betreft geen toevoeging van geuremitterende functies. Wel wordt een 'geurgevoelig object behorend bij een andere inrichting' gebouwd, te weten een bedrijfswoning. Op basis van geldende wetgeving (Activiteitenbesluit, geurverordening e.d.) geldt dat een minimale afstand moet worden aangehouden van 50 meter tot omliggende veehouderijen. Deze afstand wordt in onderhavige situatie ruimschoots gehaald. Geur is derhalve geen knelpunt in onderhavig project.

4.2 Geluidshinder

Op 1 juli 2012 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidshinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

De bestaande woning op het perceel wordt gesloopt. De nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd op een daarvoor meer geschikte plek binnen het perceel. De te realiseren bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen een zone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein. In het kader van de Wet geluidshinder is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Het Geluid Buro heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woning. Het rapport is opgesteld op 1 september 2016 en heeft kenmerk 8373 EC – 3 O 002 01.09.2016 V1.0. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Lageweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel van de woning wordt overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Ten aanzien van de geluidwering van de gevels en de eisen ten aanzien van het binnenniveau van de verblijfsruimten wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de Lageweg dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.3 Bodem

4.3.1 Inleiding

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Onderhavig project voorziet in de bouw van een opslag/werktuigenberging en een woning met bijgebouw.

4.3.2 Bodemonderzoek

Door Hunneman Milieu-Advies is een verkennend bodemonderzoek voor het projectgebied uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is op 19 april 2016 opgesteld en draagt het kenmerk 160256/jk/sh. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik, nikkel en minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt in geringe mate de streefwaarde, maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Algehele conclusie en aanbeveling

Op basis van de milieu hygiënische kwaliteit bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling. Er wordt geadviseerd om op de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk) en dient de vrijkomende grond mogelijk aanvullend AP-04 te worden ingekeurd.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is, dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot on-

geluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt het volgende:

- het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een andere Bevi-inrichting. Het bedrijf zelf is, door de aanwezige grote propaantank, een Bevi-inrichting. De beoogde ontwikkeling, die een beperkt kwetsbaar object betreft, hoeft echter niet te worden beschermd tegen haar eigen risicobron(nen);
- het projectgebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van (spoor)wegen.

Conclusie

Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.5.2 Toetsing

Door EcoTierra is een quickscan flora en fauna/ oriënterend onderzoek Nb-wet uitgevoerd in het projectgebied. Het rapport is opgesteld op 6 mei 2016 en draagt het kenmerk QNB2016.044. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (>1.400 meter) of binnen een Natura2000-gebied. Het meest nabije Natura2000-gebied betreft 'Weerribben' op circa 1.400 meter. In het vigerende Natuurbeheerplan heeft het plangebied geen beheertype meegekregen. De ingrepen vallen binnen de Flora- en faunawet onder het belang j: de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt de volgende conclusie:

Conclusie	
EHS/ Nb-wet	De voorgenomen ingrepen zullen geen direct of indirect negatief effect hebben op de EHS of op (de soorten en typen en de doelstellingen daarvan van) het Natura2000-gebied 'Weerribben'. → Er hoeft geen uitgebreider onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Nb-wet; → Er hoeft geen vergunning Nb-wet aangevraagd te worden.
Soortgroepen	Flora Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen binnen het plangebied. Vogels De deel wordt door diverse soorten vogels gebruikt om in te broeden. → De sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De huismus (jaarrond beschermd) en de spreeuw broeden in de deel. → Er zijn voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig voor beide soorten; → Voor de huismus zijn zes speciale nestkasten opgehangen en er zullen in de nieuwe woning eveneens broedgelegenheden worden gecreëerd; → Het aantal broedplekken zal voor de huismus toenemen en op geen enkel moment afnemen; → De aanwezige populaties huismus en spreeuw zullen geen significant negatief effect ondervinden.

Soortgroepen	Grondgebonden zoogdieren Er zijn geen streng of strikt (tabel 2 of 3) beschermde soorten of verblijf- en/of voortplantingsplaatsen ervan aangetroffen of te verwachten. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.
	Vleermuizen Er zijn geen (potentieel) geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
	Amfibieën, reptielen en vissen Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.
	Ongewervelden/ overige soorten Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.
Flora- en faunawet	Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie <u>geen</u> procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. → Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving; → Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk; → Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk; → Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Ecologie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig project.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en betreft de sloop van een opslag en een bedrijfswoning en de herbouw ervan. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor niet wijzigen. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) kan gecon-

cludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. In hoofdstuk 6 van de Waterwet wordt genoemd wanneer een waterwetvergunning nodig is. Deze is nodig wanneer sprake is van het lozen of storten van stoffen in oppervlaktewater of de zee of het onttrekken van grondwater of infiltreren van water. Hiervan is bij dit bouwplan geen sprake.

4.7.2 Watertakenplan 2016-2012

Met ingang van het Watertakenplan is het Waterplan en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) komen te vervallen. Het Watertakenplan is meer dan een gemeentelijk rioleringsplan. Het is tevens een plan waarin gemeenten en waterschap een gezamenlijke koers uitstippelen naar integraal beheer van de watertaken. Onder watertaken worden de gemeentelijke zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemel- en grondwater verstaan, het beheer van het stedelijke water en de zorgplicht van het waterschap voor het zuiveren van afvalwater.

4.7.3 Watertoets

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op 4 april 2016 heeft het waterschap een reactie toegestuurd. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er sprake is van de verkorte procedure. Daarnaast is verzocht de standaard waterparagraaf op te nemen in deze ruimtelijke onderbouwing. De volgende tekst is rechtstreeks uit het advies van het waterschap overgenomen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren.

Lozingenbesluit open teelt en veehouderij

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het 'Lozingenbesluit open teelt en veehouderij'. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat voor grote grondwateronttrekkingen een vergunningsplicht geldt. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Het waterschap concludeert: *"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap geeft een positief wateradvies".*

4.8 Archeologie

4.8.1 Kader

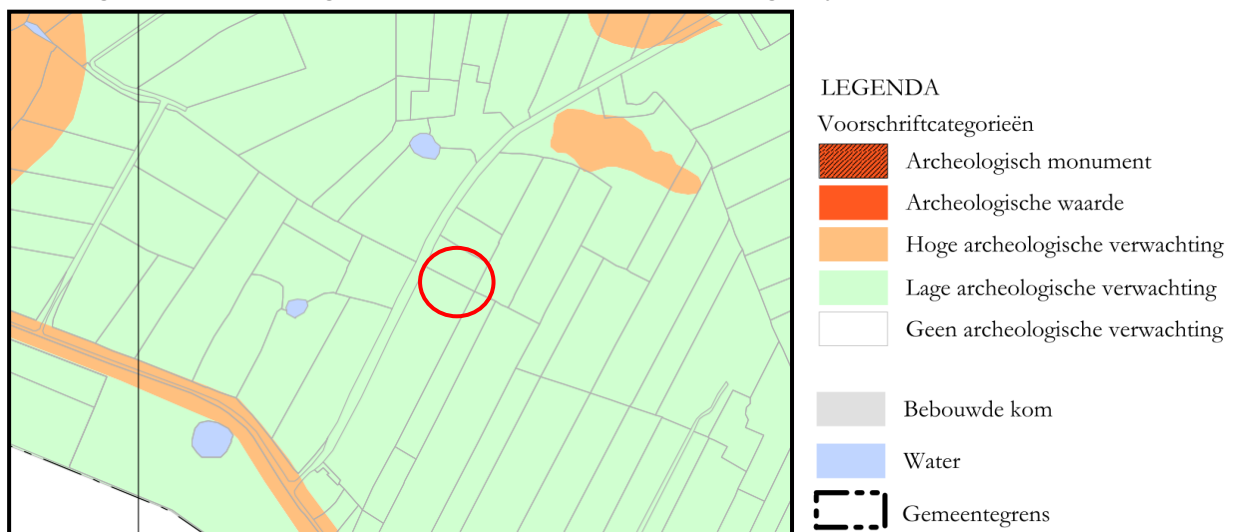
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de vondsten bij het bevoegd gezag verplicht.

4.8.2 Beleid gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische waarden- en verwachtingen-kaart. Op deze kaart zijn de gronden binnen het plangebied aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.



Figuur: Uitsnede 'Archeologische waarden- en beleidskaart'

5. Juridische beschrijving

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van de beheersverordening. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

De vergunning wordt verleend onder de volgende twee voorwaarden:

1. De bestaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur aan de voorzijde van het perceel, is binnen 1,5 jaar nadat de vergunning verleend is, gesloopt.
2. De landschappelijke inpassing wordt aangeplant in of voor januari 2018.

6. Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uit de beoogde ontwikkeling vloeien geen kosten voort die voor rekening zijn van de gemeente. Aanvrager draagt de kosten voor aanpassingen op het gebied van bijvoorbeeld energievoorziening en afvalwaterafvoer. Voorts is separaat een overeenkomst afgesloten inzake het verhaal van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente. Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp is de buurt op informele wijze, bij gelegenheid van spreken van de individuele burens, reeds geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouw. Gelet op het feit dat deze procedure al enige tijd in beslag heeft genomen is de omgeving dus al geruime tijd op de hoogte.