# Toelichting

# Bestemmingsplan Baarlo – Veldhuisweg 4

# Inhoudsopgave

**1. Inleiding 1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Planologische regeling 1
1. 3. Leeswijzer 1

**2. Beschrijving van het plan 3**

2. 1. Huidige situatie 3
2. 2. Beschrijving van het initiatief 4

**3. Beleid 10**

3. 1. Rijksbeleid 10
3. 2. Provinciaal beleid 11
3. 3. Gemeentelijk beleid 14

**4. Omgevingsaspecten 18**

4. 1. Ecologie 18
4. 2. Archeologie 19
4. 3. Cultuurhistorie 20
4. 4. Water 20
4. 5. Milieuzonering 21
4. 6. Bodem 21
4. 7. Asbest 22
4. 8. Geluid 22
4. 9. Luchtkwaliteit 23
4. 10. Externe veiligheid 23
4. 11. Kabels en leidingen 24
4. 12. M.e.r.-beoordeling 24

**5. Juridische planopzet 25**

5. 1. Algemeen 25
5. 2. Toelichting op de bestemmingen 25

**6. Uitvoerbaarheid 27**

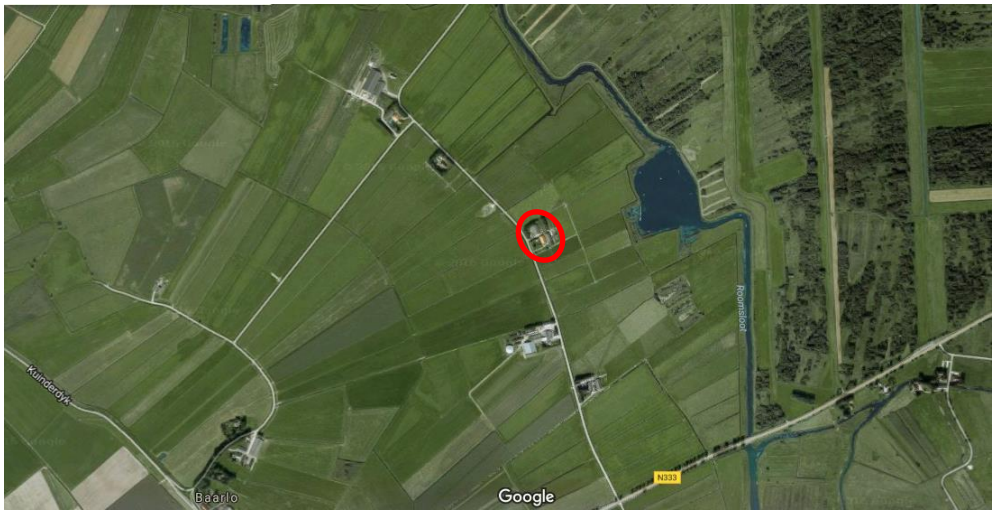
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6. 2. Economische uitvoerbaarheid 27
6. 3. Grondexploitatie 28

**Bijlage 1 Beplantingsplan**
**Bijlage 2 Ecologisch onderzoek**
**Bijlage 3 Standaard waterparagraaf**
**Bijlage 4 Bodemonderzoek**
**Bijlage 5 Asbestinventarisatie**

# 1. Inleiding

## 1. 1. Aanleiding

Aan de Veldhuisweg 4 in Baarlo ligt een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer heeft het voormalige bedrijf aangekocht met het plan hier 2 bedrijven te realiseren met een meergezinswoning met 3 wooneenheden. In totaal komen er dus 2 bedrijven en 3 wooneenheden, die bij elkaar horen.




*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

## 1. 2. Planologische regeling

Het plangebied valt in de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland (vastgesteld op 9 december 2014). In deze beheersverordening heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch bedrijf 2‘ en ‘Agrarisch gebied met waarden’. De beoogde ontwikkeling is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Het college heeft hiervoor een principe akkoord gegeven. De initiatiefnemer is hiervan op 29 januari 2016 op de hoogte gebracht. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1. 3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de

maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

# 2. Beschrijving van het plan

De huidige situatie en ontwikkeling worden beschreven in dit hoofdstuk. Dit omdat de huidige situatie de basis is voor de inpassing van de ontwikkeling. De ontwikkeling zelf is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

## 2. 1. Huidige situatie

Het perceel ligt in de Noorder Polder, in het landelijk gebied ten noorden van Blokzijl. Even ten oosten van het perceel ligt het Natura 2000-gebied 'Weerribben'. Het betreft een open zeekleilandschap. Percelen in het gebied worden over het algemeen gemarkeerd middels erfbeplanting.

Het perceel Veldhuisweg 4 is nagenoeg 1 hectare en is met 1.636 $m^2$ bebouwd. Op het perceel zelf is een boerderij met enkele bedrijfsgebouwen aanwezig. Het gaat om een perceel van circa 1 hectare groot. De eerste bebouwing van het perceel dateert van het midden van de jaren '60 van de vorige eeuw. Het betreft een boerderij volgens een gestandaardiseerd type, een zogenaamde Domeinen boerderij. Het gaat om een kop-hals-romp type met woonhuis en schuur gekoppeld door middel van het melklokaal, spoelplaats en bijkeuken. De materialisatie is kenmerkend voor de bouwperiode.

In de loop der jaren is het boerenbedrijf uitgebreid. In 1978 is een veestal met berging voor werktuigen achter de schuur gebouwd. Deze is in 1998 verlengd. In 1994 is er links naast de oorspronkelijke bebouwing een nieuwe potstal voor geiten gerealiseerd. De huidige situatie van het perceel is weergegeven op figuur 2.

*Figuur 2. De bestaande situatie van het perceel*

## 2. 2. Beschrijving van het initiatief

De initiatiefnemers bestaan uit een gezin bestaande uit ouders en hun 2 zonen. Beide zonen hebben ieder een eigen bedrijf. De initiatiefnemers willen op het perceel gaan wonen en werken. Het perceel moet ruimte bieden aan 1 bedrijfswoning met in totaal 3 wooneenheden (meergezinswoning) en de 2 bedrijven van de zonen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de huidige bebouwing. Ook in de nieuwe situatie zal het perceel nagenoeg 1 hectare groot zijn.

Zo wordt de stal achter de huidige woning gebruikt voor de nieuwe bedrijfswoning. De huidige woning is namelijk te klein voor het huisvesten van de grote woning met 3 wooneenheden. In de huidige woning komt een kantoor te zitten. Het bestaande tussenlid tussen de woning en schuur wordt gesloopt en weer herbouwd. Dit tussenlid wordt gebruikt als toegang tot de woning en het kantoor. Eén van de bedrijven komt in de potstal, ten noorden van de woning. Ten zuiden van de woning met schuur wordt een nieuwe serre gebouwd. Hier komt het andere bedrijf in te zitten. De veestal achter de schuur wordt gesloopt. Op deze wijze wordt er optimaal gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 3.

*Figuur 3. De gewenste situatie van het perceel*

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er 3 woningen op het perceel worden gebouwd. Het gaat om 1 meergezinswoning met daarin 3 wooneenheden. Een meergezinswoning is een woning die twee of meer complete wooneenheden bevat, die bewoond worden door afzonderlijke gezinnen, die overigens wel een familieband met elkaar hebben. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de schuur achter de huidige woning. Omdat er feitelijk sprake is van 1 woning wordt er in dit bestemmingsplan over het algemeen gesproken over een woning.

De verdeling van de bedrijfswoning in 3 eenheden heeft naast de gewenste bewoning nog een andere dieper liggende reden. De bewoners zijn allemaal familie. De bewoning van de verschillende eenheden zal bestaan uit de ouders en hun 2 zonen. De reden waarom men er voor kiest om bij elkaar te wonen is onder andere van medische aard. Beide zonen kampen met een medische aandoening waardoor ze soms hulp nodig hebben in de bedrijfsvoering van hun bedrijven. De ouders kunnen op hun beurt ondersteuning verwachten in de dagelijkse taken als zij ouder worden. Op deze wijze kan men maximaal van elkaars hulp profiteren, zonder dit af te wentelen op de maatschappij.

Naast deze bedrijfswoning komen er 2 bedrijven op het perceel. Het gaat om een bedrijf voornamelijk in water- en luchttechniek en een bedrijf in vijveraanleg.

Het bedrijf in water- en luchttechniek is gespecialiseerd in desinfectie en oxidatie door middel van Ozon. De werkzaamheden bestaan onder andere uit solderen, verlijmen en aanzuigen van lucht. Voor deze activiteit is een kantoor, een douche, een toilet, een technische ruimte, een werkruimte, een opslagruimte en een kantine nodig. Dit wordt gerealiseerd in de huidige potstal. Momenteel is in dit bedrijf 1 persoon werkzaam. Het is de bedoeling dat dit uitgroeit naar 4 tot 5 fte. Hiervoor is geen extra bebouwing nodig.

Het bedrijf in vijveraanleg is gespecialiseerd in de aanleg van professionele (koi)vijvers. Dit bedrijf geeft advies en legt (al dan niet met hulp van inhuur van regionale bedrijven) visvijvers aan. Ook worden er spullen die met deze activiteiten samenhangen verkocht. Hiervoor wordt een aanloop van 5 tot 10 klanten per week voorzien, waarmee dit kleinschalig is. Het bedrijf in vijveraanleg komt in de nieuw te bouwen serre.

### 2.2.1. Duurzaamheid

Voor de nieuwe functie geldt een aanzienlijke duurzaamheidsdoelstelling. De verwarming van alle gebouwen wordt verzorgd door een water-water warmtepomp. Om de warmtepomp optimaal te kunnen gebruiken is het van belang de schil van de gebouwen goed worden geïsoleerd. Een hoge isolatiewaarde van de nieuw aan te brengen gevels beperkt de warmtebehoefte. Door het gebruik van een warmtepomp is geen gasaansluiting op het perceel nodig, deze wordt afgesloten.

Ook worden op het perceel zonnepanelen geplaatst. Het totale energieverbruik van het perceel komt uit op circa 65518 kWh. In eerste instantie worden 140-150 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt 59% van het energieverbruik zelf opgewekt, wat leidt tot een $CO_2$ besparing van 59%. De hoeveelheid zonnepanelen wordt niet meteen al meer omdat het gezien de nog niet rendabele opslagmogelijkheden nog niet interessant is om meer neer te leggen. Als er een rendabele energieopslag beschikbaar komt, dan wordt het aantal zonnepanelen aangevuld tot circa 200. De $CO_2$ besparing wordt dan bijna 81% (81% van energieverbruik wordt zelf opgewekt). Een planning van deze volgende stap is nog niet te geven, omdat het nog niet duidelijk is wanneer er een rendabele energieopslag beschikbaar komt met voldoende opslagcapaciteit. Er wordt nu vooral gekeken naar de ontwikkelingen voor energieopslag in zoutoplossingen. Naar 100% zelfvoorzienend in energie is bijna niet mogelijk. Dat vergt voor de energieopslag zulke grote investeringen, dat is niet rendabel.

Om zo min mogelijk drinkwater te verbruiken worden alle toiletten gespoeld met grijswater. Tevens wordt grijswater gebruikt voor de tuin en de serre. Voor dit grijswatersysteem wordt het regenwater van alle gebouwen opgevangen in 1 of meer silo's met een totale opslagcapaciteit van maximaal 260 $m^3$. Dit is in theorie een overcapaciteit. Echter door steeds meer extreme buien en droogte op andere momenten, is de capaciteit noodzakelijk om optimaal gebruik te maken van de regen die valt tijdens de extreme

buien. Anders bestaat het risico dat de capaciteit onvoldoende is om alle regen tijdens de extreme buien op te vangen, waardoor mogelijk tijdens droogte onvoldoende grijswater aanwezig is.

Ook bij alle bouw- en renovatiewerkzaamheden staat duurzaamheid centraal. Bij het verbouwen van de (domeinen)schuur tot bedrijfswoning, worden de bestaande buitenmuur en houten spanten en gordingen hergebruikt. De buitenmuren worden binnenmuur. En de dakconstructie wordt zo licht mogelijk uitgevoerd, zodat de huidige houten spanten en gordingen ook in de nieuwe situatie geschikt zijn. Voor de vrijgekomen dakpannen wordt gekeken of er interesse is om ze een $2^e$ leven te geven. De isolatie van de woning zal gaan voldoen aan het huidige bouwbesluit. De woning en het kantoor worden voorzien van vloerverwarming, kunststof kozijnen en hr+++ glas.

De stalen spanten van de bedrijfshal worden hergebruikt. Zodat de bedrijfshal enkel moet worden voorzien van nieuwe bekleding en een nieuwe dekvloer met vloerverwarming. De isolatie zal gaan voldoen aan het huidige bouwbesluit. De bedrijfshal wordt voorzien van vloerverwarming, kunststof kozijnen en hr++ glas. De nieuw te bouwen serre wordt wordt voorzien van polycarbonaatplaten. De isolatiewaarde hiervan is vergelijkbaar met hr++.

Alle vrijkomende materialen worden in eerste instantie opgeslagen op eigen terrein (uitgezonderd asbest). Al het hout wat vrijkomt, wordt hergebruikt mits het hiervoor geschikt is en er een goede bestemming voor is. Het overige vrijgekomen hout wordt afgevoerd. Vrijgekomen steen / beton wordt op het terrein verzameld en ter plekke gebroken om te worden hergebruikt als fundering onder alle bestrating. Hiermee worden onnodig veel transportbewegingen uitgespaard. Overig vrijgekomen materialen zoals staal en asbest worden afgevoerd.

### 2.2.2. Landschappelijke inpassing

Om de ontwikkeling goed in het landschap in te passen en om kwaliteitswinst te behalen is een goede landschappelijke inpassing vormgegeven. De landschappelijke inpassing gaat uit van een overgang van wonen/bedrijvigheid naar landschap en natuur. Dit wordt vormgegeven door vanaf de weg naar achteren het terrein steeds verder te versoberen om zo ook het uitzicht op de groene omgeving optimaal te benutten. De singels gaan over in solitaire bomen en het materiaal krijgt een steeds groenere uitstraling.

Het silhouet van een eiland in de openheid wordt versterkt door de singel te herstellen en verder aan te zetten. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke richting en zichtlijnen vanuit het woongedeelte. Vanuit zuidelijke richting is het terrein altijd opener geweest en tekenen de oranje daken af tegen het groen. Dit blijft behouden door aan deze zijde een rij solitaire bomen terug te laten komen. Ze filteren het zicht op de bebouwing en vanaf het terrein is er nog steeds het weidse uitzicht. Aan de westelijke zij-

de blijft de singel behouden en wordt versterkt met een onderlaag. Aan de oostzijde staat een deel van een singel. Deze staat echter midden op het perceel. Deze singel zal worden verwijderd en herplant worden langs de rand van het perceel. Naar het zuiden toe wordt de singel dunner en gaat over in een enkele solitaire boom. Hiermee ontstaat er een overgang naar en verbinding met de Weerribben. Tevens versterkt dit de landschappelijke richting.

De watergangen aan de noord- en zuidzijde van het perceel sluiten aan op de landschappelijke richting en zijn zichtbaar in het landschap door hun beplanting van diverse soorten. Dit wordt versterkt door het natuurlijk laten ontwikkelen van de beplanting in de watergangen. Ten oosten van het perceel wordt een nieuwe watergang gegraven. Deze watergang staat haaks op de landschappelijke richting. Deze watergang zal ook niet actief worden voorzien van beplanting.

Erven waren in dit gebied altijd gericht op functionaliteit. De streek staat niet bekend om weelderige tuinen en dat was van oudsher ook niet zo. Hier wordt bij aangesloten door ook de nieuwe indeling niet te voorzien van grote eenheden met sierplanten die veel onderhoud vragen.

De beplanting op en rondom het erf zal bestaan uit streekeigen soorten. Streekeigen soorten versterken het landschappelijke beeld en ondersteunen de ecologie. Om het landschappelijke beeld en de ecologie het meest te versterken, worden alleen inheemse soorten toegepast.

Om het zicht naar achteren toe open te houden en aan te sluiten bij de visie om het terrein van voor naar achter steeds minder intensief te gebruiken en beplanten, is de boomgaard in de voortuin gesitueerd. Ook de moestuin krijgt een plek in de voortuin. De moestuin wordt omzoomd door een haag.

De bestaande verharding naast de loods wordt gereserveerd voor machines en bedrijfsmatige voertuigen. Daarom wordt een nieuwe parkeergelegenheid gemaakt gekoppeld aan de bestaande meest zuidelijke inrit. Om auto’s ook aan het zicht te onttrekken, wordt er een haag rondom aangeplant.

Uitgebreidere informatie over de landschappelijke inpassing is te vinden in het bijgevoegde beplantingsplan (zie bijlage 1).

### 2.2.3. Verkeer en parkeren

Het erf ligt aan de Veldhuisweg. Dit is een rustige 60 km/u weg. Er komt vooral bestemmingsverkeer over, waaronder ook landbouwverkeer. Beide bedrijven verwachten samen ongeveer 22 auto’s per week. Daarnaast is er het woonverkeer. Dit is niet meer dan onder de vorige functie als landbouwerf. De Veldhuisweg is hier dan ook voldoende op toegerust.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op het terrein is voldoende plaats voor het parkeren, zowel voor de wooneenheden als het bedrijfsmatige verkeer.

# 3. Beleid

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders, waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden. De beleidskaders kunnen bovendien leiden tot uitgangspunten en/of een toetsingskader voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## 3. 1. Rijksbeleid

### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
Deze 13 nationale belangen zijn:
1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

## 3. 2. Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk onder voorwaarden van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Hiervoor staat in de omgevingsvisie het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied. Ontwikkelingen moeten samengaan met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.

***Generieke beleidskeuzes***
De 'principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' zijn in de Groene omgeving naar analogie van de zogenaamde SER-ladder (ladder voor duurzame verstedelijking) als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform gebiedskenmerken.

Het doel van de SER-ladder is dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering) of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie waarop voormalige agrarische bebouwing en het agrarisch gebruik wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats wordt het perceel in gebruik genomen voor een niet agrarisch bedrijf met een aanzienlijk geringere ruimtelijke impact.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de kwaliteit van natuur en landschap gerespecteerd. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kwaliteitsversterking van het landschap en een gedegen landschappelijke inpassing plaats (zie paragraaf 2.2.2). In het kader van de planvorming zijn de verschillende relevante waarden en belangen zorgvuldig afgewogen. Met de ontwikkeling ontstaat een kwaliteitsverbetering. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de SER-ladder.

***Ontwikkelingsperspectieven***
Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'Mixlandschap'. In dit perspectief moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker worden verbonden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

In dit perspectief zijn plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

In deze situatie wordt een voormalig agrarisch bedrijf herontwikkeld naar een woon-werk perceel. De ruimtelijke structuur wordt hierbij zoveel mogelijk versterkt (zie paragraaf 2.2).

***Gebiedskenmerken***
Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

<u>Natuurlijke laag: Zeekleigebied en randmeren</u>
In dit gebied is het de ambitie om de stoerheid en het open karakter te bewaren en te versterken. Langs de waterrijke randen zijn kansen voor natuurontwikkeling, beleefbaarheid van hogere ruggen als kreegruggen en oeverwallen versterken, waar mogelijk een kleimoeras ontwikkelen, waar mogelijk langs de randmeren natuurlijke oevers realiseren en waar mogelijk een ervaarbaar en betreedbaar natuurlandschap realiseren.

Voor Veldhuisweg 4 zijn er geen sporen van kreken. Er bevindt zich een kleidek op een dik pakket veen. Dit kleidek is echter niet overal aanwezig. Het veenpakket kan soms 2,5 m dik zijn. Het perceel ligt echter zo dicht tegen de Weerribben aan, dat het veel karakteristieken heeft van een veengebied. In Baarlo zelf zijn deze kenmerken duidelijker zichtbaar dan Veldhuisweg 4. Daarom zijn ook de kenmerken van andere gebieden zoals het laagveengebied ook onder de loep genomen.

<u>Natuurlijke laag: Laagveengebieden</u>
In dit gebied is de ambitie met name gericht op behoud en versterking van de Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa. Het gebied kan verbonden worden met de Wieden door een grote passage. In het veenweidegebied is ook een hoog waterpeil gewenst en van belang om inklinking tegen te gaan. Hier is de openheid waardevol, zowel landschappelijk als voor weidevogels. Het voornemen doet hier geen afbreuk aan.

<u>Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Zeekleilandschap</u>
In dit gebied is de ambitie het behoud van open ruimte met verspreide erven en microreliëf. Dit betekent aandacht voor de erven maar ook voor de

horizon, vergezichten zijn bepalend in dit gebied. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het land van Kuinre, dragen ze bij aan de bestaande structuur van lange, opstrekkende verkaveling. De ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Laagveenontginningen
Een groot deel van het laagveen is in cultuur gebracht ten bate van de landbouw en heeft daarmee niet langer de uitstraling van de Weerribben. Daarom is ook de laag van het agrarisch cultuurlandschap meegenomen in de beeldvorming.

Grondgebonden landbouw is de drager in dit gebied. Andere functies (gebiedsgerichte bedrijfsvoering) zijn wenselijk voor de instandhouding van het gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden in het laagveengebied, dragen ze bij aan het behoud en de versterking van het bebouwingslint. Het slotenpatroon en waar aanwezig de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur dienen gerespecteerd te worden en te worden versterkt. Het slotenpatroon en de houtsingels om het erf worden versterkt, waardoor wordt bijgedragen aan de ambities in dit gebied.

Stedelijke laag: niet van toepassing

Lust en leisurelaag: Donkerte
Bij deze laag gaat het om het zo min mogelijk verstoren door strooilicht. De grens van dit gebied ligt midden over het perceel. Dit maakt dat inpassing vanuit het oosten ook een belangrijk punt is. Bij de uitvoering van het project moet hiermee rekening worden gehouden.

Samengevat
Rond Veldhuisweg 4 zijn kenmerken van deze 4 lagen te vinden. De provincie heeft de keuze gemaakt dit gebied te scharen onder het zeekleigebied. Dit is dan ook als belangrijkste criterium meegenomen.

Alleen onder de grond zit een belangrijk verschil: een dik pakket veen onder de laag zeeklei. De laag zeeklei is naar verwachting zo'n 20 cm dik. Voor de landschappelijke inpassing cq de boomsoorten is dit van belang. De meeste bomen en heesters wortelen dieper dan de eerste 20 cm en komen dan in het veenpakket terecht. De ene soort heeft zure grond nodig, de andere klei. Omdat de bomen in de veenlaag wortelen, zijn ook de karakteristieken van het veenlandschap meegenomen in deze landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing komt uitgebreider aan bod in paragraaf 2.2.2 en het bijgevoegde beplantingsplan (zie bijlage 1).

***Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving***
Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere provinciale beleid ten aanzien van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In het uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie is opgenomen dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving door provincie en gemeenten wordt uitgewerkt om de

principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving.

Kort gezegd betekent de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het Streekplan het geval was, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Als basisinspanning geldt voor de nieuwe ontwikkeling een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2.2 en bijlage 1). Als extra kwaliteitsinvestering vinden bovendien de volgende maatregelen plaats:
- sloop van de veestal;
- behoud van de huidige karakteristieke bebouwing;
- nette inrichting van het erf;
- duurzaamheidsinvesteringen (zie paragraaf 2.2.1);
- het parkeren wordt goed landschappelijk ingepast;
- er wordt passende erfverharding toegepast;
- in tegenstelling tot de mogelijkheden van een agrarisch bedrijf (waarbij het hele bouwblok volgebouwd mag worden) zijn de bouwmogelijkheden op maat bestemd.

***Conclusie***
Met dit plan wordt aangesloten op het provinciaal beleid. Er wordt invulling gegeven aan het uitvoeringsmodel. Het voornemen past binnen het provinciaal beleid.

## 3. 3. Gemeentelijk beleid

### 3.3.1. Beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied

Het voornemen is getoetst aan de beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied. Het gaat daarbij om hoofdstuk 5.2 (vrijkomende agrarische bebouwing). De bedrijfsactiviteiten zijn mede gelet op de omvang van de activiteiten passend in de beleidsnotitie. De beleidsnotitie laat namelijk omschakeling naar bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toe. Beide activiteiten vinden voornamelijk plaats bij de klant. De werkzaamheden ten aanzien van water- en luchttechniek zijn te vergelijken met een installatiebedrijf of aannemersbedrijf. Het bedrijf in vijveraanleg is het beste te vergelijken met een hovenier. Beide zijn categorie 2 bedrijven met een lage verkeersaantrekkende werking. Beide bedrijven gezamenlijk verwachten maximaal 22 auto’s per week. In verhouding tot een agrarisch bedrijf zal er geen sprake zijn van extra verkeersaantrekkende werking.

Beide bedrijven hebben voldoende toekomstperspectief. Het bedrijf in vijveraanleg bestaat al sinds 2001. Sinds de oprichting wordt deze activiteit uitgeoefend naast een vaste baan. Er is voldoende perspectief voor duurzame voortzetting van deze constructie. Het bedrijf in water- en luchttechniek bestaat sinds 2007 en maakt vooral de laatste jaren een sterke groei

door. De verwachting is dat dit doorzet, door toenemende vraag naar deze gespecialiseerde producten / kennis in binnen- en buitenland.

De beleidsnotitie gaat uit van hergebruik van de bestaande bebouwing. Ook hieraan wordt voldaan.

Op basis van de beleidsnotitie geldt voor de bouw van woningen groter dan 750 $m^3$ een 'nee, tenzij' beleid. De omvang van de woning moet meer gerelateerd worden aan de ruimtelijke kwaliteit / karakteristiek van het gebied. De provincie wil de norm van 750 $m^3$ niet meer algemeen toepassen. Woningen groter dan 750 $m^3$ verdienen een nadere afweging. Deze woningen kunnen ruimtelijk sterk doorwerken op hun omgeving, zowel door de omvang als het ontwerp. In deze situatie is er sprake van een kwaliteitsverbetering, omdat de bestaande karakteristieke bebouwing (karakteristiek voor het tijdsbeeld 1950 – 1960 (de ontginning van deze polder) wordt behouden en een deel van de bebouwing wordt gesloopt en het geheel goed landschappelijk wordt ingepast. Vanwege deze kwaliteitsverbetering kan hier een grotere bedrijfswoning worden toegestaan.

### 3.3.2. Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een catalogus die de bestaande kwaliteiten van het gebied (uitgesplitst naar verschillende deelgebieden) beschrijft. Het tweede deel beschrijft de aanpak die gevolgd wordt bij het benutten en versterken van die kwaliteiten in ruimtelijke plannen. Het uitgangspunt hierbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterkt word en (ja, mits-principe). De ontwikkelingen die binnen het kader van dit project mogelijk wordt (ja, mits) is beperkt.

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkelingen hoeft geen zwaar instrument te worden ingezet op ruimtelijke kwaliteit. De balans tussen ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit kan meestal 'op het eigen erf' worden bereikt. De ontwikkeling op zich zal ruimtelijk / landschappelijk moeten worden ingepast.

De gemeente Steenwijkerland onderzoekt daarbij de mogelijkheden om een rechtstreekse verbinding te leggen met het welstandsbeleid en de toetsing door de Welstandscommissie. Verder zijn er regels te stellen die er op toezien dat landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast in plaats van een op ontwikkeling gerichte aanpak. Een initiatiefnemer kan in die zin waardevolle houtopstanden of singels sparen, maar hij hoeft niets nieuws aan te planten. Initiatiefnemer kiest er voor om diverse kwaliteitsmaatregelen te nemen. Deze zijn toegelicht in paragraaf 2.2.

### 3.3.3. Notitie Nieuwe Energie

De gemeente Steenwijkerland heeft als ambitie dat in 2020 al het huishoudelijke energiegebruik wordt opgewekt met energie uit (duurzame) energiebronnen binnen de eigen gemeentegrenzen en in regionaal verband. De

gemeente zet in op reductie van het energiegebruik, vooral in de bebouwde omgeving, en op de groei van duurzame energie, de zogenaamde Nieuwe Energie. De Notitie Nieuwe Energie beschrijft een strategische routekaart hoe middels deelpaketten kan worden toegewerkt om de ambitie ook daadwerkelijk te gaan halen. De deelpaketten voorzien in het voortzetten van reeds bestaande initiatieven op het gebied van het reduceren van het energiegebruik van bestaande woningbouw, zonne-energie, bio-energie en energie uit afval. Daarnaast wordt gekeken naar samenwerking met bedrijven op bedrijventerreinen, aansluitmogelijkheden bij innovaties in de regio en het toepassen van windenergie.

Per vorm van energieopwekking zijn ook de ruimtelijke en juridische en wettelijke aspecten beschreven. Deze zijn van belang bij het in het planologisch mogelijk maken van voorzieningen om nieuwe energie op te wekken.

Initiatiefnemer wil in het project op een groot aantal onderdelen bijdragen aan het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen. Dit is beschreven in paragraaf 2.2.1.

### 3.3.4. Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt de inwoner en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van bouwplannen.

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

De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied zijn de criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert weergegeven. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Blokzijl overig’. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt ten tijde van de voorbereiding voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning rekening gehouden met welstand.

### 3.3.5. Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland

In dit document wordt het landschapsbeleid voor de komende jaren toegelicht. Het doel van het LOP is:

- een bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee aan de kwaliteit van het landschap;
- lokale en regionale initiatieven zodanig stimuleren dat identiteit en verscheidenheid van het landschap wordt versterkt;

- de zorg voor de ontwikkeling van het landschap dichter bij de burger en het lokale bestuur brengen;
- daadwerkelijk de uitvoering van landschapskwaliteit in gang zetten;
- zorgen voor een helder kader op lokaal niveau voor de beoordeling van ingrepen uit oogpunt van landschapskwaliteit.

In hoofdlijnen betekent dit dat kernkwaliteiten worden behouden en dat de landschappelijke kwaliteiten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Naast natuur- en landschapswaarden zijn de recreatieve waarden belangrijke dragers. Maar ook visueel-ruimtelijke kenmerken krijgen aandacht.

Het kaartbeeld geeft aan dat het perceel ligt in een gebied dat is aangemerkt als open gebied, laaggelegen en met strokenverkaveling. Ditzelfde plan geeft het plangebied aan als veenvlakte op de geomorfologische kaart. Op de cultuurhistorische landschapstypenkaart is het gebied aangemerkt als zeekleipolder. Het initiatief doet hieraan geen afbreuk en waar mogelijk wordt dit versterkt.

### 3.3.6. Conclusie gemeentelijk beleid

Het project betreft de realisatie van een bedrijfswoning (meergezinswoning met 3 wooneenheden) met niet-agrarisch bedrijvigheid op een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning was gevestigd. De ontwikkeling doet op voorhand geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het plangebied en versterkt deze zelfs. De bedrijfsbestemming wordt in een aanzienlijk minder beperkende vorm voortgezet. Het woongebruik blijft bestaan en wordt enigszins geïntensiveerd. Hiermee ontstaat een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

# 4. Omgevingsaspecten

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

## 4. 1. Ecologie

***Normstelling en beleid***
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het ‘nee, tenzij-principe’.

Soortenbescherming
Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Gebiedsbescherming
Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat het plangebied niet in het Nationaal Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied ligt. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN en de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Er hoeft geen ontheffing of Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming gelden er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteit.

Soortenbescherming
De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren, doden en verwonden van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten omgegaan dient te worden. Voor

het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat het plangebied vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten behoort.

Sommige vleermuissoorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt deze functie niet aangetast. De voorgenomen activiteiten hebben geen wettelijke consequenties voor vleermuizen.

De grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die in het plangebied voorkomen staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verstoren, verwonden en doden’ als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor die soorten.

Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd ‘belang’ wordt beschouwd. De meest geschikte periode om bebouwing te slopen en beplanting te rooien is september-februari. Mits rekening wordt gehouden met de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Ff-wet aangevraagd te worden. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen.

## 4. 2. Archeologie

***Normstelling en beleid***
Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor een inzicht in kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem heeft de gemeente Steenwijkerland de archeologische waarden- en beleidskaart Steenwijkerland opgesteld.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Volgens de archeologische waarden- en beleidskaart ligt het plangebied in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Bovendien vindt er geen bodemverstoring plaatst. De serre wordt gefundeerd op enkele palen, waardoor de bodemverstoring minimaal is. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Vanuit het aspect archeologie gelden er geen beperkingen.

## 4. 3. Cultuurhistorie

***Normstelling en beleid***
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten worden beschermd.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
De bestaande bebouwing heeft een cultuurhistorische waarde. De boerderij is kenmerken voor de jaren ’60 van de vorige eeuw. Het betreft een boerderij volgens een gestandaardiseerd type, een zogenaamde Domeinen boerderij. Daarom wordt de bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden. Hiermee wordt voldaan aan het aspect cultuurhistorie.

## 4. 4. Water

***Normstelling en beleid***
Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte ‘watertoets’. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
<u>Watertoets</u>
Ter invulling van de watertoets is het project aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat er voor het plan geen waterschapsbelang is. Hiervoor geldt de standaard waterparagraaf. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

<u>Gevolgen voor de waterhuishouding</u>
In het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Ook wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande erfverharding. Er is sprake van een afname van de verharding van 40-50%. Achter het erf wordt een nieuwe watergang gegraven. Hiervoor is al een watervergunning voor verleend.

Het grondwater blijft ongemoeid. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Er wordt vanuit gegaan dat daarbij voldoende rekening is gehouden met de drooglegging.

Het hemelwater wordt opgevangen in een aantal silo's. Het opgevangen regenwater wordt gebruik voor een grijswatersysteem. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 2.2.1.

Het afvalwater van de woningen en bedrijven wordt aangesloten op de riolering. Het afvalwater afkomstig uit de vijvers van het bedrijf in vijveraanleg wordt geloosd op de nabij gelegen watergang. Hiervoor wordt ontheffing aangevraagd bij het waterschap. In de huidige situatie heeft het bedrijf deze ontheffing ook, maar dan aan de Eesveenseweg 54 in Eesveen. Bovendien heeft het bedrijf nu vrijstelling van waterschapsbelasting op het waterverbruik, omdat het afvalwater van betere kwaliteit blijkt te zijn dan het water waarop wordt geloosd.

Overstromingsrisico
Op de risicokaart Overijssel staan gebieden met een grote, middelgrote en kleine kans op overstromingen weergegeven. In het plangebied is een kleine kans op een overstroming. In deze situatie gaat het om een perceel waaraan reeds een in gebruik is door een kapitaalintensieve functie. De ene kapitaalintensieve functie wordt gewijzigd naar een andere. Voor het perceel zijn geen extra maatregelen noodzakelijk. De algemene bescherming tegen overstroming is hier voldoende.

## 4. 5. Milieuzonering

***Normstelling en beleid***
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' vallen beide bedrijven op het perceel in milieucategorie 2 (zie paragraaf 3.3.1). De werkzaamheden ten aanzien van water- en luchttechniek zijn te vergelijken met een installatiebedrijf of aannemersbedrijf. Het bedrijf in vijveraanleg is het beste te vergelijken met een hovenier. Daarvoor adviseert de VNG een afstand van 30 m ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen. Hieraan wordt voldaan. Andersom geredeneerd liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die hinder veroorzaken van de woonfunctie op het perceel. Hiermee wordt voldaan aan het aspect milieuzonering.

## 4. 6. Bodem

***Normstelling en beleid***
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een

plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
In het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van de analyseresultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten gehalten in de grond en de concentraties in het grondwater zijn echter van dien aard dat er geen nader bodemonderzoek nodig is.

De gemeten gehalten in de bodem en concentraties in het grondwater vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er op milieuhygiënische gronden geen belemmerigen voor de grondoverdracht en daarmee ook niet voor deze ontwikkeling.

## 4. 7. Asbest

***Normstelling en beleid***
Als asbest voorkomt in de gebouwen moet dat op de wettelijke voorgeschreven manier worden verwijderd.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat er op diverse plaatsen asbest aanwezig is, uit risicoklasse 1 en 2. Hiermee moet tijdens de verbouwwerkzaamheden rekening worden gehouden. Werkzaamheden met een hoog risico (klasse 2 en 3) mogen alleen door een SC-530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf worden uitgevoerd. Bij klasse 1 kan het ook worden verwijderd door een niet gecertificeerde aannemer. Deze aannemer is dan wel verplicht om personeel in te zetten dat voorgelicht en opgeleid is voor het verwijderen van asbest. Ten aanzien van dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

## 4. 8. Geluid

***Normstelling en beleid***
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die ‘in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken’, een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Het plangebied ligt aan de Veldhuisweg. Dit is een rustige 60 km/u weg. Het is geen doorgaande weg. Er rijd vooral bestemmingsverkeer op. Wel liggen enkele agrarische bedrijven aan de weg, die voor het perceel langs rijden met zwaar verkeer. Gezien dit feit is het niet aannemelijk dat er een hoge geluidsbelasting op de woning is.

De bedrijfswoning (meergezinswoning met 3 wooneenheden) wordt op deze huidige locatie behouden en gaat verder naar achteren (de plannen zijn verder naar achteren, maar de mogelijkheid bestaat ook nog op dezelfde locatie). Daarmee wordt de geluidssituatie beter of blijft gelijk. Dit in combinatie met het feit dat het gaat om een rustige weg maakt dat een geluidsonderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van dit aspect gelden er geen belemmeringen.

## 4. 9. Luchtkwaliteit

***Normstelling en beleid***
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 $m^2$;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
In deze situatie wordt een agrarisch perceel gewijzigd naar een bedrijfswoning (meergezinswoning met 3 wooneenheden) en 2 bedrijven. Beide bedrijven werken vooral bij de klant. Beide bedrijven gezamenlijk verwachten een maximaal 22 auto's per week. Verder zijn er 3 wooneenheden op het perceel aanwezig. Dit zorgt in totaal voor geringe voertuigbewegingen die vallen onder de regeling 'niet in betekenende mate'. Bovendien is het aantal voertuigbewegingen niet groter dan in de situatie van het voormalige agrarische bedrijf. Hiermee zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

## 4. 10. Externe veiligheid

***Normstelling en beleid***
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het as-

pect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

## 4. 11. Kabels en leidingen

***Normstelling en beleid***
In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Vanuit het aspect kabels en leidingen gelden er daarom geen beperkingen.

## 4. 12. M.e.r.-beoordeling

***Normstelling en beleid***
In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***
Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het project is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

# 5. Juridische planopzet

## 5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

## 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

***Bedrijf***
De bedrijfsactiviteiten op het perceel vormen de belangrijkste functie op het perceel waardoor er is gekozen voor de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen de bestemming zijn maximaal 2 bedrijven en een bedrijfswoning, al dan niet in de vorm van een meergezinswoning met maximaal 3 wooneenheden, toegestaan.

Omdat het de wens is gebruik te maken van de bestaande bebouwing is het bouwvlak strak om de bebouwing heen gelegd. Om er voor te zorgen dat de schuur waarin de bedrijfswoning wordt gerealiseerd dezelfde goothoogte krijgt als de huidige bebouwing is de goothoogte aangeduid. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De bedrijfswoning is aangeduid. Deze aanduiding ligt strak om de bebouwing waar de woon-

functie is toegestaan. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Omdat ondergrondse bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak is de beoogde locatie van de waterbassins aangeduid. Deze worden namelijk buiten het bouwvlak, maar wel voor een deel in de grond gebouwd. Bij de bedrijfswoning of meergezinswoning is maximaal 75 $m^2$ aan bijgebouwen toegestaan.

In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt afgedwongen dat de bouw van het hoofdgebouw pas is toegestaan nadat de veestal is gesloopt en binnen 3 jaar nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden de landschappelijke inpassing overeenkomstig het beplantingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Buiten de bouwvlakken is ondergronds bouwen niet toegestaan. Omdat de waterbassins buiten het bouwvlak liggen en wel deels ondergronds worden aangelegd worden deze aangeduid.

**Groen**
De groensingel rondom het erf is bestemd als ‘Groen’. Deze bestemming dient voor de bescherming van de groensingel rondom het erf. Binnen deze bestemming geldt ook de voorwaardelijke verplichting zoals hierboven is omschreven.

**Tuin**
Een deel van het voorerf is bestemd als ‘Tuin’. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

# 6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

## 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan het vinden van (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. De initiatiefnemers hebben omwonenden schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op woensdagavond 21 december 2016. De meeste buren waren aanwezig Daarnaast was gemeente Steenwijkerland vertegenwoordigd. Er zijn goede vragen gesteld en de algehele indruk is positief.

Verder doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

***Overleg***
Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgestuurd naar de overlegpartners. Deze kunnen vervolgens een reactie op het plan kenbaar maken.

***Ontwerpbestemmingsplan***
De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

***Vaststelling bestemmingsplan***
Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

## 6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## 6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de (ver)bouw van een bedrijfswoning (meergezinswoning met 3 wooneenheden) en een bedrijfspand. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten en als het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.