

Bestemmingsplan "Oppen Swolle 5 te Vollenhove"



ID plan: NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-VA01

datum: maart 2017

status: vastgesteld

auteur: BJZ.nu

Vastgesteld door de raad dd. 21 maart 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	De bij het plan behorende stukken	6
1.4	Huidig planologisch regiem	6
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4	Actuele waarden	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Ecologie	34
4.3	Archeologie	36
4.4	Cultuurhistorie	36
Hoofdstuk 5	Wateraspecten	38
5.1	Vigerend beleid	38
5.2	Waterparagraaf	39
Hoofdstuk 6	Milieuhygiënische en planologische aspecten	41
6.1	Bodem	41
6.2	Geluid	42
6.3	Luchtkwaliteit	43
6.4	Externe veiligheid	44
6.5	Milieuzonering	45
6.6	Geur	47
Hoofdstuk 7	Juridische opzet	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Opzet van de regels	49
7.3	Verantwoording van de regels	51
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	53
8.1	Economische uitvoerbaarheid	53
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Hoofdstuk 9 Vooroverleg	54
9.1 Het Rijk	54
9.2 Provincie Overijssel	54
9.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta	54
Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Terreininrichtingstekening	55
Bijlage 2 Watertoets – Geen waterschapsbelangen	55
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel Oppen Swolle 5 te Vollenhove, gelegen op het Landgoed “de Oldenhof”, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. In het plangebied bevindt zich een monumentale boerderij met enkele bijgebouwen welke eveneens gedeeltelijk zijn aangemerkt als rijksmonumenten. De boerderij is een Rijksmonument (401149) evenals het bakhuisje (401151), houten kapschuur (401152) en de gehele buitenplaats (401133).

In de geldende beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014” heeft het plangebied een agrarische bestemming, maar vanwege de rijksmonumenten zijn er zeer beperkte mogelijkheden voor een eigentijdse renderende agrarische invulling. Om in de toekomst een duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed te waarborgen en de monumentale bebouwing duurzaam te behouden is gezocht naar een passende vervolgfunctie.

Initiatiefnemer is voornemens de monumentale boerderij Oppen Swolle 5 en de gronden en bijgebouwen daaromheen te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteit een overnachtingmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij. De monumentale boerderij zal ten behoeve daarvan intern worden verbouwd. Met gevoel voor de historie van Landgoed “de Oldenhof” draagt voorliggende ontwikkeling bij aan het behoud van de natuur, de cultuurhistorische waarden en monumentale kwaliteit van het perceel en het landgoed.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Derhalve is een herziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Op 23 februari 2016 heeft het college positief besloten over het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van voorliggende ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en zal aantonen dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oppen Swolle 5 te Vollenhove, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en kadastraal bekend als gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 408 (ged.). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vollenhove en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Oppen Swolle 5 te Vollenhove” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1708.VLHOPPENSWOLLE5BP-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

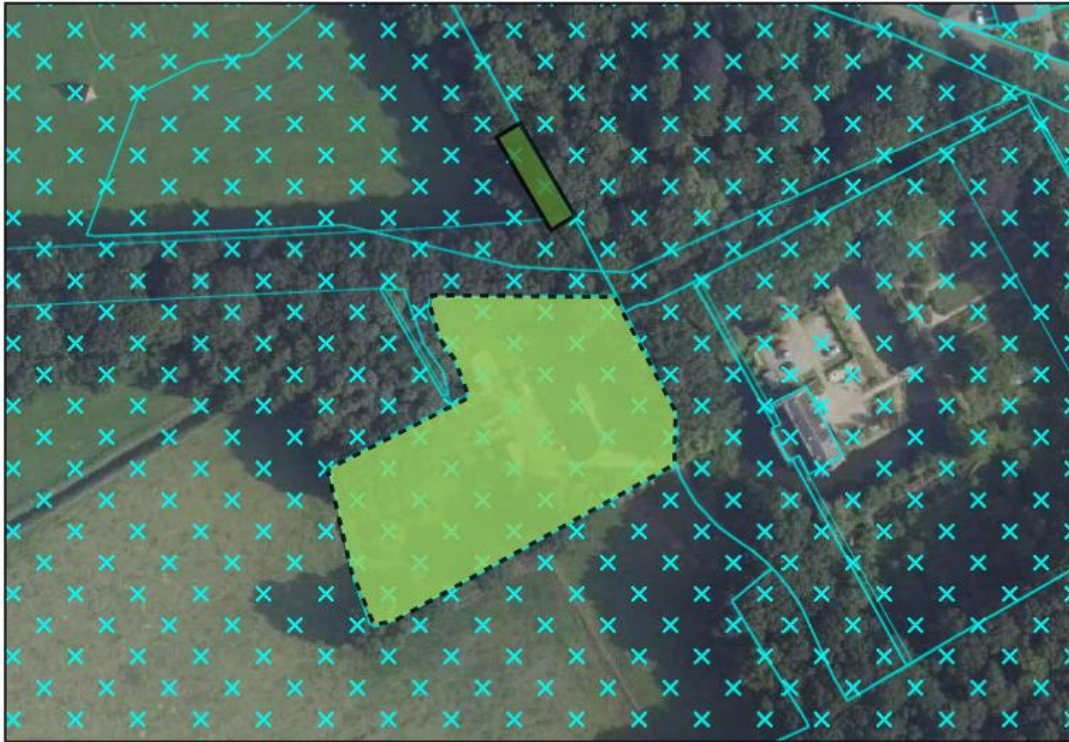
1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is opgenomen in de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014” van de gemeente Steenwijkerland.

1.4.1 Beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014”

1.4.1.1 Algemeen

De beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014” is op 9 december 2014 vastgesteld. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede weer van de verbeelding behorende bij de beheersverordening. Ter verduidelijking zijn met kleuren de relevante aspecten voor het perceel Oppen Swolle 5 weergegeven. Het plangebied betreft de globale begrenzing zoals aangegeven, voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014” (bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

In de geldende beheersverordening heeft het perceel Oppen Swolle 5 de bestemmingen ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. Het plangedeelte ten noorden van het perceel Oppen Swolle 5 heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de aanduiding ‘ecologische waarde’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1’ zijn voornamelijk bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en wonen in een bedrijfswoning met daaraan ondergeschikt tuinen, erven, groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bestemmingsvlak mag uitsluitend één bedrijf worden uitgeoefend, gebouwen ten behoeve hiervan mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken buiten de bebouwde kom met een oppervlakte groter dan 2.500 m² dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overlegd.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig/hobbymatig gebruik en bescherming, instandhouding en versterking en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische waarde’.

1.4.1.3 Strijdigheid

Het gebruik van de monumentale boerderij en de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteit een overnachtingsmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij zijn niet in overeenstemming met de agrarische bestemming in de geldende beheersverordening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland beschreven. In hoofdstuk 4 worden de actuele waarden benoemd. In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landgoed “de Oldenhof”

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen op het Landgoed “de Oldenhof”. De Oldenhof is gelegen in Noordwest Overijssel, ten zuiden van de kern Vollenhove. Het landgoed betreft een statige havezate, die door Gerhard Sloet omstreeks 1635 werd opgericht. Sindsdien is de buitenplaats bewoond, verbouwd, vernieuwd, gerestaureerd en verder ontwikkeld. Het huidige landgoed met havezate, de gracht met ophaalbrug, de tuin, het parkbos, een boerenhofstede en landerijen, samen 54 hectare, vormen een waardevol ensemble en een natuur- en cultuurhistorisch monument. In 1992 kreeg De Oldenhof het predicaat ‘beschermd complex historische buitenplaats’ als rijksmonument. Daarnaast is het landgoed gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.

De Oldenhof heeft een ruime gebruikstuin met een omvang van circa driekwart hectare met diverse historische elementen zoals een padenstructuur, stelsel van hagen en heggen, een boomgaardgedeelte en enkele mooie bomen en heestergroepen.

Het parkbos is circa 11 hectare groot en heeft een gemengde samenstelling waarbij eveneens zeldzame planten voorkomen. Het is heel rijk aan vogels, vleermuizen en andere (kleine) zoogdieren. Het parkbos is grotendeels vrij toegankelijk voor wandelaars en fietsers, zoals voorgeschreven door de Natuurschoonwet 1928. In het parkbos bevindt zich een klein en eenvoudig natuurkampeerterrein met een grootte van circa 0,5 hectare en ruimte voor 15 staanplaatsen.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto weer van de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel van boerenhofstede Oppen Swolle 5 en is gelegen aan de overkant van de gracht aan de toegangsweg naar de havezate. Voorheen vervulde het pand Oppen Swolle 5 de functie van koetshuis met paardenstal voor de bewoners van de havezate.

De monumentale boerderij in het plangebied dateert uit 1788. De boerderij is een fors L-vormig gebouw, met aangebouwde schuur, gedekt door een kap met zwarte pannen. Inpandig is een woning (circa 200 m²) en voormalige veestal (circa 500 m²) aanwezig. De voorgevel van het woongedeelte is drie vensterassen breed. De vensters met 19^e-eeuws 12-ruitsschuifvensters en natuurstenen waterdorpels. In de zijgevel van het woongedeelte is een steen ingemetseld met het opschrift: *Jan Arend Godard de Vos van Steenwijk heeft den eersten steen gelegd den 6. Sept. 1788*. Aangebouwd bedrijfs gedeelte, de veestal, met enkelvoudige toegang en twee 19^e-eeuwse 12-ruitsschuiframes met natuurstenen waterdorpels. Rond de boerderij loop een bestrating met flinten.

Naast de monumentale boerderij zijn eveneens het bakhuisje (bakstenen 19^e-eeuws met pannen gedekt, gelegen achter de boerderij), de houten kapschuur (19^e-eeuws met riet gedekt en sporenkap ter lengte van vier vakken, gelegen terzijde van de boerderij) en de gronden rondom aangewezen als Rijksmonument. In totaal is er circa 920 m² bebouwing aanwezig met kapschuur, werktuigberging en enkele kleinere schuurruimten.

In afbeelding 2.2 zijn foto's van de bebouwing in het plangebied weergegeven.





Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

2.2.1 Inleiding

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen op het Landgoed “de Oldenhof” en is er monumentale bebouwing aanwezig. Vanwege de rijksmonumenten zijn er zeer beperkte mogelijkheden voor een eigentijdse renderende agrarische invulling. Om in de toekomst een duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed te waarborgen en de monumentale bebouwing duurzaam te behouden is daarom het voornemen de boerderij intern te verbouwen en zowel de gronden en bijgebouwen daaromheen te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden met als nevenactiviteiten een overnachtingsmogelijkheid (Bed & Breakfast) en theeschenkerij. Ter waarborging is een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers.

2.2.2 Ontwikkeling

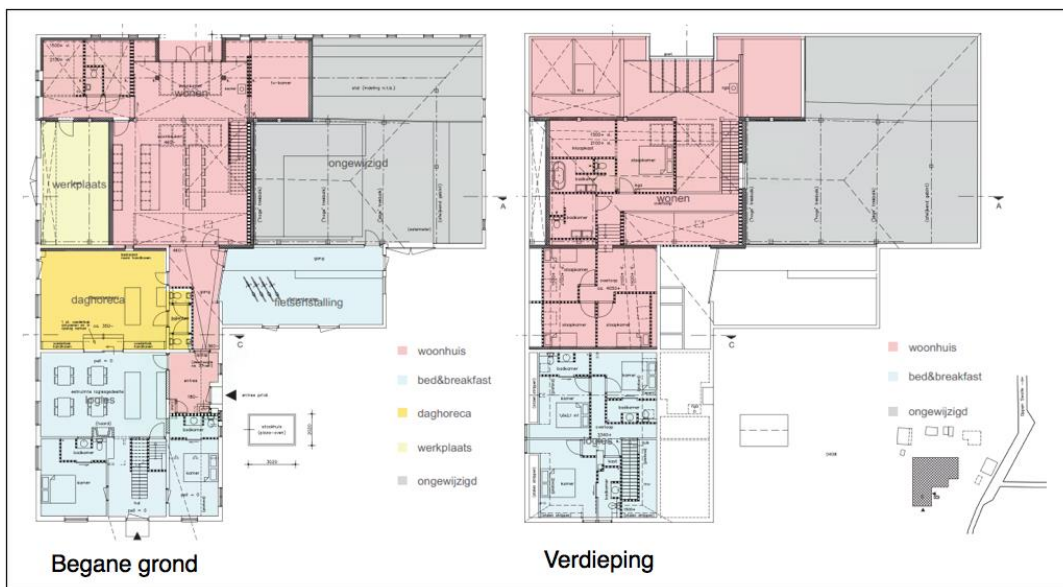
Het voornemen betreft het inpandig verbouwen van de monumentale boerderij ten behoeve van een woning en nevenactiviteiten in de vorm van overnachtingsmogelijkheden (Bed & Breakfast) en een theeschenkerij. Een gedeelte van de stal in de monumentale boerderij wordt verbouwd tot woning. Het overige gedeelte van de stal en de werkplaats zullen grotendeels worden gehandhaafd.

Het voorhuis van de boerderij wordt verbouwd ten behoeve van de Bed & Breakfast en theeschenkerij. Er worden een vijftal kamers (10 slaapplaatsen) geschikt gemaakt voor de Bed & Breakfast accommodatie, drie op de verdieping en twee op de begane grond. Bij elke kamer zal een douche- en toiletvoorziening worden gerealiseerd. Op de begane grond wordt eveneens een gemeenschappelijke verblijfsruimte gerealiseerd. Ontbeten kan worden in de theeschenkerij welke eveneens in het voorhuis van de boerderij wordt

gerealiseerd. De theeschenkerij (met terras en bijbehorende sanitaire en facilitaire voorzieningen) is een kleinschalige dag-horecavoorziening, die uitsluitend tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen. De oppervlakte van de theeschenkerij in pandig bedraagt 65 m² en circa 135 m² buiten om te kunnen zitten op een terras, ergens in de tuin of onder een van de bestaande overkappingen. De positie van het buiten zitten van de theeschenkerij is afhankelijk van de weersituatie (zon, schaduw, regen, etc.) en dus niet vast te leggen op een tekening. De totale oppervlakte voor de theeschenkerij bedraagt maximaal 200 m².

De doelgroep bestaat voornamelijk uit Vrienden op de Fiets welke na een mooie wandel- of fietstocht behoefte hebben aan een gespreid bed en een stevig ontbijt. Stichting Vrienden op de Fiets heeft een netwerk van overnachtingsadressen voor sportievelingen die meerdaagse tochten maken. De gewenste voorzieningen in het plangebied gaan hier onderdeel van uitmaken.

Een plattegrond met het voorlopig ontwerp voor de nieuwe invulling van de monumentale boerderij is weergegeven in afbeelding 2.3. De hoofdvorm van het gebouw blijft bestaan, er is geen sprake van een uitbreiding.



Afbeelding 2.3 Plattegronden voorlopig ontwerp nieuwe situatie (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2.3 Erf en landschap

Voorliggend plan voorziet in een bestemmingsplanherziening met een functiewijziging met (positief) effect op de omliggende gronden. Er is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen sprake is van negatieve impact op het landschap. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de monumentale boerderij en daarmee de kwaliteit van het Landgoed en het landschap. Dit heeft een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zo worden in de huidige situatie auto's in de laan geparkeerd en wordt in de nieuwe situatie een kwaliteitsslag gemaakt door nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen.

Voorliggende ontwikkeling is op 16 februari 2016 en 22 november 2016 besproken in het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Provincie Overijssel. Zij hebben het initiatief positief beoordeeld.

Om een impressie te geven van de terreinindeling in de nieuwe situatie is in afbeelding 2.4 een uitsnede van de terreininrichtingstekening opgenomen, voor de volledige tekening wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Op de tekening zijn meerdere zones aangegeven waar het terras zich kan bevinden. Welke zone of deel van een zone gebruikt wordt is afhankelijk van het weer, of mensen in de zon dan wel in de schaduw willen zitten of overdekt. De oppervlakte van de zone zal nooit meer dan 135 m² bedragen.



Afbeelding 2.4 Terreininrichtingstekening Oppen Swolle 5 (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Gemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de gemeentelijke parkeernota. De gemeentelijke parkeernota gebruikt de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' als basis. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad geeft de Nationale Atlas Volksgezondheid (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) aan dat ter zake van de gemeente Steenwijkerland sprake is van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Qua stedelijke zone wordt uitgegaan van 'buitengebied'.

2.2.4.2 Uitgangspunten

In de CROW-uitgave worden de functies 'Bed & Breakfast' en 'Theeschenkerij' niet specifiek genoemd. Voor wat betreft de Bed & Breakfast functie wordt wel de nagenoeg vergelijkbare functie 'hotel' genoemd. In de CROW-uitgave wordt onderscheid gemaakt in een hotel-classificatiesysteem. Ze zijn daarbij ingedeeld van 1 ster tot 5 sterren. In voorliggend geval kan, gezien de beperkte voorzieningen, worden uitgegaan van 1 ster. Voor wat betreft de theeschenkerij komt deze functie het meest overeen met de functie 'café/bar/cafetaria'. Voor de categorie 'buitengebied' zijn voor deze functie geen normen opgenomen, daarom wordt aangesloten bij de normen voor de categorie 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de gemiddelde parkeernorm en verkeersgeneratie weer voor de verschillende functies waarin voorliggende ontwikkeling voorziet.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Verkeersgeneratie
<i>Wonen</i>	Eén woning	2 per woning	7,4 per woning
<i>Bed & Breakfast</i>	5 kamers	0,4 per kamer	1,24 per kamer
<i>Theeschenkerij</i>	Max. 200 m ²	6 per 100 m ²	13,0 per 100 m ²

2.2.4.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten zal in het plangebied sprake zijn van de volgende parkeerbehoefte.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Wonen</i>	Eén woning	2 per woning	2 parkeerplaatsen
<i>Bed & Breakfast</i>	5 kamers	0,4 per kamer	2 parkeerplaatsen
<i>Theeschenkerij</i>	Max. 200 m ²	6 per 100 m ²	12 parkeerplaatsen
<i>Totaal</i>			16 parkeerplaatsen

Om een impressie te geven van het parkeren in de toekomstige situatie is in afbeelding 2.5 een uitsnede van de terreininrichtingstekening opgenomen met daarin specifiek aandacht voor het parkeren. Voor de volledige tekening wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen van de woning en de bed & breakfast worden opgevangen op het eigen terrein (zoals weergegeven in afbeelding 2.5). Het parkeren van de woning vindt plaats onder de kapschuur op het achterterrein. Het parkeren voor de bed & breakfast vindt plaats aan de voorzijde van de boerderij.

Voor het parkeren ten behoeve van de theeschenkerij wordt een overeenkomst gesloten met het stichtingsbestuur van het landgoed. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de laan in een nieuw aan te leggen 'parkeerkoffer' tussen de bomen langs de laan (zoals weergegeven in afbeelding 2.6). Hier kunnen circa 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeervoorziening zal deels door bezoekers van het landgoed worden gebruikt en deels door bezoekers aan de theeschenkerij.

Cumulatief worden er dus te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Echter doordat er een synergie van de verschillende functies kan worden toegepast is deze parkeervoorziening toch toereikend. Immers, er is voor een aantal functies een dubbeltelling:

- Gasten van de camping maken ook gebruik van de theeschenkerij (de camping heeft een eigen parkeervoorziening elders op het landgoed, zie afbeelding 2.5),
- Dit geldt ook voor gasten van de bed & breakfast (hiervoor worden reeds 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de boerderij gerealiseerd, zie afbeelding 2.5),
- De verwachting is dat bezoekers van het landgoed aan de Engelse Tuin ook gebruik zullen gaan maken van de theeschenkerij.

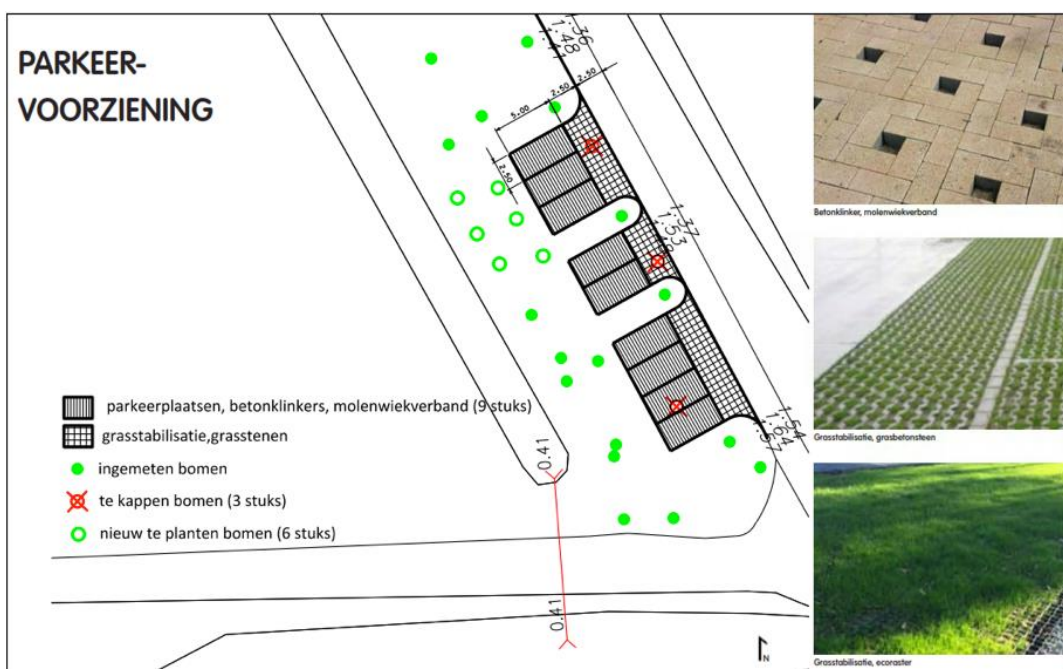
Daarnaast is de doelgroep van de theeschenkerij een groep die (hoogstwaarschijnlijk) lang niet altijd met de auto zal komen. De verwachting is dat dit vooral wandelaars en fietsers (Vrienden op de Fiets) zullen zijn. Ook dit is een argument dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte daardoor waarschijnlijk veel lager zal zijn dan de norm voorschrijft.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de 200 m² bvo dag-horeca is opgedeeld in 65 m² binnen en 135 m² terras. In de verschillende seizoenen is de verwachting dat het gebruik waarschijnlijk niet gelijktijdig zal plaatsvinden. Tijdens de winterdagen zal er geen gebruik gemaakt worden van het terras. In het zomerseizoen zal de theeschenkerij (binnen) juist waarschijnlijk niet geheel bezet zijn, aangezien de bezoekers dan op het terras zullen plaats nemen. Daarbij is op mooie dagen de kans groter dat mensen op de fiets komen.

Opgemerkt wordt dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de realisatie en instandhouding van de parkeerplaatsen te waarborgen.



Afbeelding 2.5 Terreininrichtingstekening m.b.t. parkeren (Bron: B+O Architectuur en interieur B.V.)



Afbeelding 2.6 Tekening parkeerplaatsen (Bron: Groene Heritage)

2.2.4.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten brengt voorliggende ontwikkeling de volgende verkeersgeneratie met zich mee.

Functie	Aantal	Norm	Verkeersgeneratie
<i>Wonen</i>	Eén woning	7,4 per woning	7,4 verkeersbewegingen
<i>Bed & Breakfast</i>	5 kamers	1,24 per kamer	6,2 verkeersbewegingen
<i>Theeschenkerij</i>	Max. 200 m ²	(geen norm)	-
Totaal			13,6 verkeersbewegingen

De verkeersaantrekkende werking zal naar verwachting gering zijn, daarbij bestaat de doelgroep voor de theeschenkerij voornamelijk uit passerende fietsers. De extra verkeersbewegingen zullen via de huidige ontsluiting worden ontsloten. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen is geen sprake. Gelet op de beperkte toename van verkeersbewegingen zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

3.1.1.1 *Algemeen*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 *Rijksdoelen en regionale opgaven*

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijvoorbeeld bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (201310814/1/R1):

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 (201311211/1/R3), waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *“Voor zover [appellant sub 1] en anderen*

betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat in voorliggende ontwikkeling:

- geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- sprake is van een passende vervolgfunctie, waarmee de duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing kan worden gewaarborgd;
- sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is 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. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staat;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

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

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.3.1 *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Beoordeeld wordt of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. In het voorliggende plan zijn bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ voornamelijk artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.7.3 en 2.7.4 lid 3 (EHS) en artikel 2.11 (Cultuurhistorie) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt

echter geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving door bouwen en verharderen. De in dit plan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de monumentale bestaande bebouwing in de groene omgeving. Daarbij wordt er op het bestaande erf in het plangebied een combinatie gezocht van verschillende functies. Samenvattend wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de principes van zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien 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 ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Aanleiding voor voorliggende ontwikkeling is de vraag naar een nieuwe duurzame en rendabele exploitatie van het landgoed. In voorliggend initiatief is deze duurzame en rendabele exploitatie gevonden voor het landgoed en vastgelegd in een erfpachtovereenkomst tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers. Daarbij wordt voorzien in de instandhouding van de monumentale bebouwing en daarmee het behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het landgoed. Een nadere uitwerking van de provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is opgenomen in paragraaf 3.2.4. Geconcludeerd kan worden dat de investeringen in balans zijn met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.7.3 en 2.7.4, lid 3 Ecologische Hoofdstructuur

(Art. 2.7.3, lid 1) Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in een beheersverordening. (...)

(Art. 2.7.4, lid 3) De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,*

- b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS,*
- c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.3 en 2.7.4 lid 3 van de Omgevingsverordening

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn gelegen in de EHS. Voor ontwikkelingen in de EHS is een beschermingsregime van toepassing, tenzij er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling valt onder deze categorie. Middels artikel 2.7.3, lid 3 van de verordening kan van het beschermingsregime van de EHS afgeweken worden.

Auto's parkeren in de huidige situatie op verschillende plekken op het landgoed (zie afbeelding 2.5 en bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan). Uitgesproken is dat het parkeren conform de bestaande situatie niet meest gewenst is, omdat de auto's in de berm van de hoofdlaan geparkeerd worden. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het landgoed is dit niet wenselijk, omdat de laanstructuren dragers van het landgoed zijn. Om deze reden is de situatie ter plaatse bekeken en gezocht naar een goede locatie voor parkeren. Vanuit de gemeente waren hierbij aanwezig de regisseur openbare ruimte en de planoloog, vanuit Stichting Oldenhof de voorzitter, de heer P. Bos, en een landschapsarchitect. Er zijn verschillende locaties op het landgoed bekeken en de meest gewenste situatie is als weergegeven in afbeelding 2.6 en bijlage 2 van de regels. Op deze locatie kunnen 9 parkeerplaatsen aangelegd worden. Het beste alternatief om parkeerplaatsen aan te leggen ligt op een locatie waar de EHS is ingetekend. Voor ontwikkelingen in de EHS geldt een beschermingsregime. De omgevingsverordening geeft de mogelijkheid om af te wijken van de verordening als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.

Het gedeelte van de ontwikkeling in de EHS is klein (circa 200 m²). Per saldo is er sprake van een versterking, er worden drie bomen gekapt en zes bomen aangeplant, ook worden waar nodig enkele inheemse struiken in de bosrand aangebracht ter versterking van de bosrand. Met de aanplant van deze bomen en struiken wordt de bosstrook versterkt en blijft het geheel een aaneengesloten bosstrook. Door de aanplant blijven de ecologische waarden geborgd. De voorgesteld ingreep heeft geen significant effect op het leefgebied van de aanwezige flora en fauna in het gebied, daarvoor is de ingreep klein en de hele bosstrook blijft nagenoeg in tact. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.7.3 en 2.7.4, lid 3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.11 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

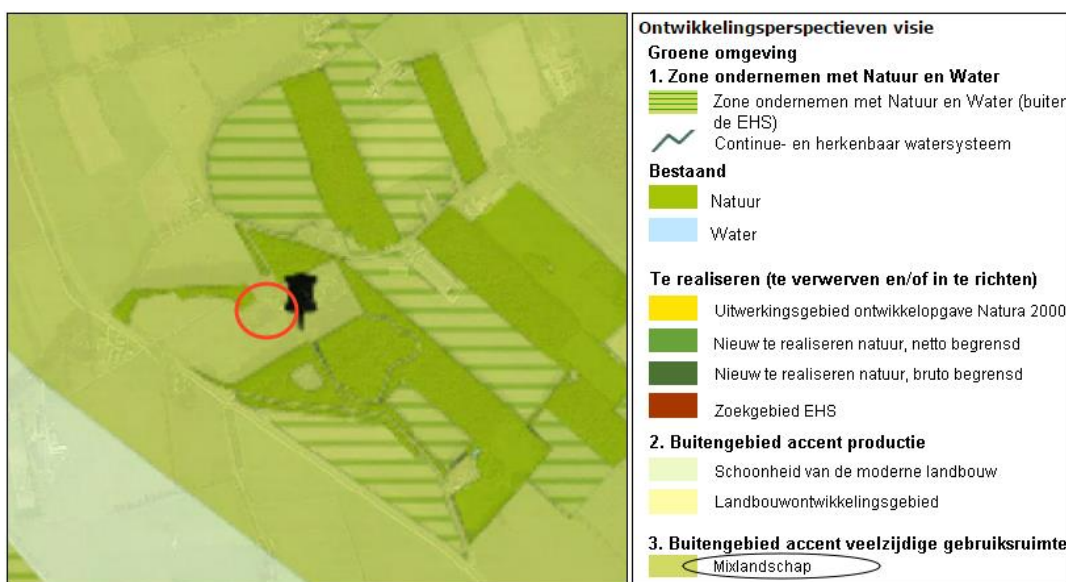
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 draagt voorliggende ontwikkeling bij aan een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing in het plangebied en is dit vastgelegd in de erfpachtovereenkomst tussen de eigenaren van het landgoed en de initiatiefnemers.

Daarin is tevens vastgelegd dat de uitstraling van het gebied niet mag worden aangetast. Hierdoor blijft de monumentale kwaliteit behouden en wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van zowel het erf als het landgoed waarvan het erf onderdeel uitmaakt. In paragraaf 4.4 wordt het aspect cultuurhistorie verder uitgewerkt. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap'

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Gebieden aangewezen als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur, landbouw- water en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig; wonen, (agrarische) bedrijvigheid, agrarische grond en bos. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van belemmering van omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van de bedrijfsvoering. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 6, waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt met de ontwikkeling de duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing

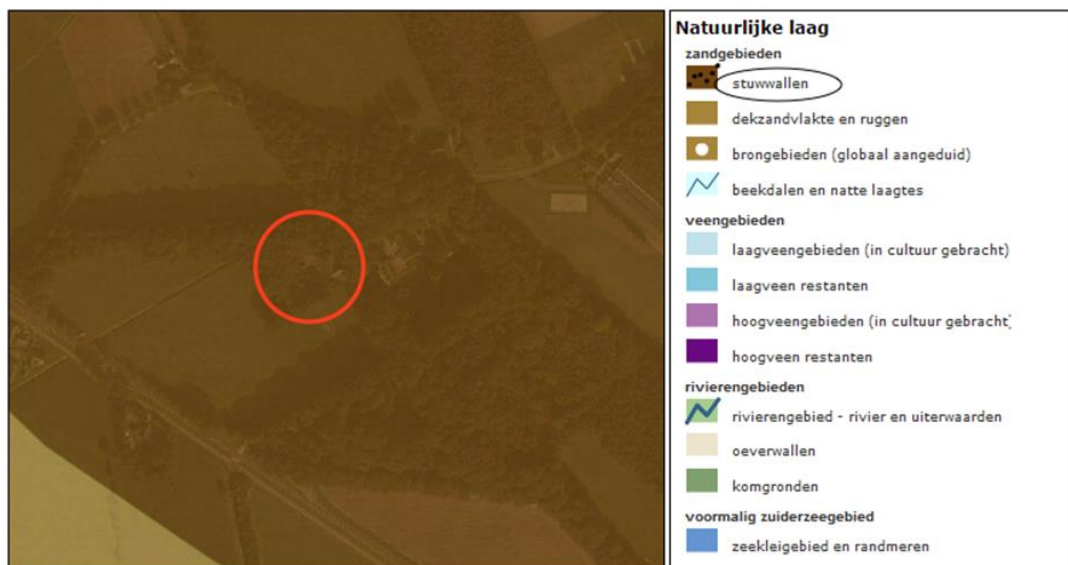
gewaarborgd en zo bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen voorliggende ontwikkeling.

3.2.3.3 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 'Stedelijke laag' wordt buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke en relevante eigenschappen voor deze laag geldt.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen', zie afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4 Natuurlijke laag 'Stuwwallen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met haar bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzigtgebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij 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. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap', zie afbeelding 3.5.



Afbeelding 3.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap 'Oude Hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude Hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Oude Hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het

Oude Hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Voorliggend initiatief voorziet in de interne verbouwing van de boerderij en tevens het gebruik van de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden met nevenactiviteiten. Hierdoor krijgt de monumentale bebouwing en het erf een passende vervolgfunctie en wordt het behoud en de kwaliteit ervan gewaarborgd. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. De kenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

3. De 'Lust- en leisurelaag'

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze leefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijkere pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'landgoederen en buitenplaatsen' en 'donkerte'. Daarnaast zijn er in de directe omgeving meerdere recreatieve routes gelegen.



Afbeelding 3.6 Laag Lust- en leisure (Bron: Provincie Overijssel)

'Landgoederen en buitenplaatsen'

Het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landgoederenlandschap is de belangrijkste kwaliteit van de landgoederen en buitenplaatsen. De publieke toegankelijkheid maakt de landgoederen belangrijk voor de recreatie.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterken van de monumentale bebouwing in het plangebied en het landgoed waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt. Wat lichtuitstraling betreft wordt onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden. Geconcludeerd wordt dat hetgeen gesteld in de 'Lust- en leisurelaag' wordt versterkt.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

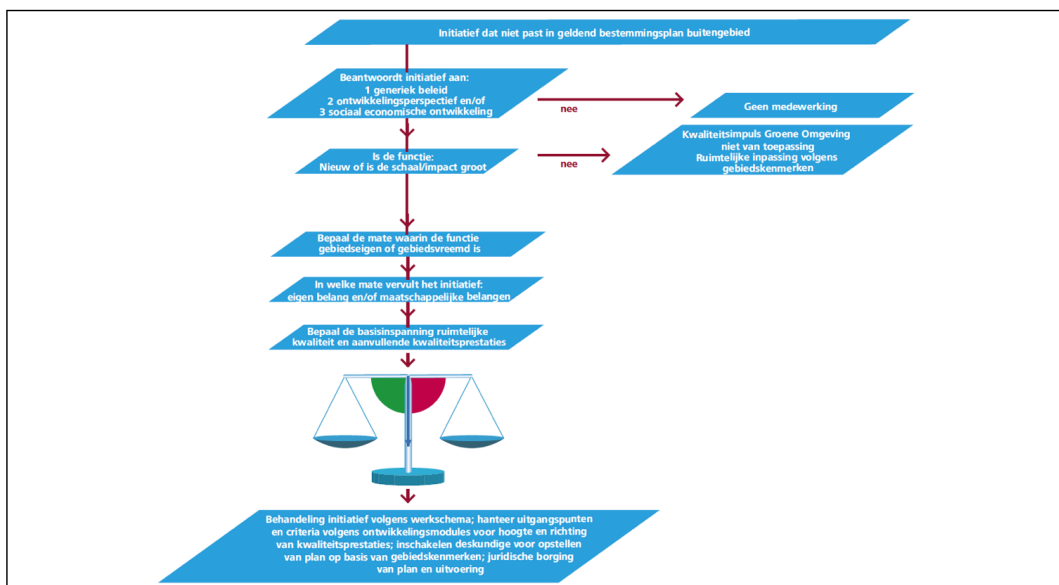
3.2.4.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving.

3.2.4.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 3.7 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes in paragraaf 3.2.3.1 brengen de generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar die paragraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 3.2.3.2 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Kortheidshalve wordt verwezen naar die paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

In voorliggend geval is er sprake van een passende vervolgfunctie voor de monumentale voormalige agrarische bebouwing. De functie is planologisch gezien nieuw, de impact op de omgeving is echter niet groot. Er is geen sprake van nieuwbouw, de nieuwe activiteiten vinden gedeeltelijk inpandig in de monumentale bebouwing plaats. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast zoals in hoofdstuk 2 beschreven en de bouwwerkzaamheden worden opgepakt in overleg met zowel de gemeentelijke welstandsmonumentencommissie als het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Provincie Overijssel.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe duurzame en rendabele exploitatie voor het landgoed gevonden en draagt daarmee bij aan het behoud en instandhouding van het landgoed. Hierdoor kunnen deze cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente behouden blijven. Daarbij wordt bijgedragen aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied. Gezien het vorenstaande is met de gewenste ontwikkeling voor een groot deel een maatschappelijk belang gemoeid, daarnaast is er echter ook gedeeltelijk sprake van een eigen belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat daarbij om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige inrichting. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties). In voorliggend geval wordt een basisinspanning geleverd door landschappelijke inpassing van het geheel. De aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd door het bouwvlak aanzienlijk te verkleinen, een bijdrage te leveren in het behoud van de monumentale bebouwing en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve aanvulling ter plaatse, voor het landgoed en voor de gemeente. Daarbij biedt de nieuwe functie een aanvulling voor het landgoed om deze meer kenbaar en beleefbaar te maken met kwalitatief behoud van monumenten en cultuurhistorische waarden.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft op 22 maart 2012 de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland' vastgesteld. De beleidsnotitie geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied. De beleidsnotitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden en bepaalt daarmee het kader waarbinnen in een later stadium de keuzes gemaakt kunnen worden.

3.3.1.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Het aantal agrarische bedrijven daalt, zowel landelijk als in Steenwijkerland. In de meeste gevallen blijft de ondernemer ter plaatse wonen en worden de schuren voor al dan niet bedrijfsmatige opslag of agrarische hobbyactiviteiten benut. In andere gevallen wordt na bedrijfsbeëindiging het totale complex in de verkoop gebracht. Naast de woonfunctie

wordt door de nieuwe eigenaren, afhankelijk van de kwaliteit van de aanwezige bebouwing, ook gezocht naar een nieuwe (vaak niet agrarische) bedrijfsfunctie.

Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in principe strijdig met de functie van het landelijk gebied. Tegen dergelijke, zich vaak geleidelijk ontwikkelende activiteiten, dient te worden opgetreden. De markt zoekt naar mogelijkheden om de vrijkomende panden zinvol te gebruiken. Niet in de laatste plaats om kapitaalvernietiging zowel in economische als in cultuurhistorische zin te voorkomen. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing vormt voor veel marginale of startende ondernemers een aantrekkelijke oplossing voor het vestigen van een bedrijf. Dit komt onder andere door het aanbod en de samenstelling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (veelal grote oppervlakten met relatief goedkope schuren), de relatief hoge prijzen van vestiging op een bedrijventerrein en de koppeling van een woonhuis met bedrijfsbebouwing in een vaak aantrekkelijk landschap. In veel gevallen willen de ondernemers in de vrijkomende agrarische bebouwing niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ontwikkelen. In sommige gevallen zijn de nieuwe bedrijfsactiviteiten verwant aan de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten.

In beginsel medewerking verlenen aan de omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), mits daaraan goede randvoorwaarden worden gesteld. Hierbij ligt de nadruk op activiteiten met een ambtelijk of dienstverlenend karakter. Ook is wijziging naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. In de bestemming wonen zijn nevenactiviteiten mogelijk, mits de ondergeschiktheid met de hoofdfunctie geborgd is.

3.3.1.2 Toetsing initiatief aan de 'Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland'

Behoud en instandhouding van landgoederen en buitenplaatsen en de gronden en objecten die daar bij horen is belangrijk. De landgoederen en buitenplaatsen vormen belangrijke cultuurhistorische en monumentale elementen in de gemeente. Voor landgoederen en buitenplaatsen specifiek is geen beleid. Kenmerkend voor landgoederen en buitenplaatsen is de aanwezigheid van verschillende functies op het terrein, waaronder bij landgoederen de aanwezigheid van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een boerenhofstede. In zijn algemeenheid realiseert elke generatie een toevoeging op een landgoed of buitenplaats, dit kan in de vorm van gebouwen of functies zijn. Zeker voor landgoederen en buitenplaatsen geldt dat er gezocht moet worden naar economische dragers om stilstand te voorkomen wat achteruitgang tot gevolg heeft.

Uitgangspunt is dat in beginsel medewerking wordt verleend aan omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar andere activiteiten conform de beleidsnotitie buitengebied. Hierbij is een omschakeling naar dag- of verblijfsrecreatie, mits daaraan goede randvoorwaarden worden gekoppeld, ook mogelijk.

Initiatieven op het gebied van logiesverstrekking, dagrecreatie, bed & breakfast, complementaire dag-horeca al dan niet in combinatie met elkaar komen regelmatig voor. De beleidsnotitie buitengebied kent een aantal randvoorwaarden voor functiewijziging. Hierbij worden de belangrijkste randvoorwaarden benoemd zijnde 'kwaliteitsverbetering', 'passende functie' en 'ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed & breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties'. Hierna worden voornoemde randvoorwaarden uitgewerkt.

Kwaliteitsverbetering

Voorliggend plan is een kwaliteitsverbetering door renovatie en verbouw van de boerderij en het (her)gebruik van de gronden en bijgebouwen. Hiermee wordt de monumentale bebouwing duurzaam behouden en is een duurzame en rendabele exploitatie van deze voormalige agrarische locatie en het Landgoed gewaarborgd. Ook de landschappelijke inrichting rondom de bebouwing wordt verankerd in het bestemmingsplan.

Voor het parkeren ten behoeve van de theeschenkerij wordt een overeenkomst gesloten met het stichtingsbestuur van het landgoed. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Melkallee in een nieuw aan te leggen 'parkeerkoffer' tussen de bomen langs de laan. Deze parkeervoorziening zal deels door bezoekers aan het landgoed worden gebruikt en deels door bezoekers aan de theeschenkerij. De nieuwe parkeervoorziening is een mooie kwaliteitsverbetering, omdat de auto's niet meer aan de kant van de weg, in de laan worden geparkeerd. De laanstructuren zijn de dragers van het landgoed.

Hierdoor is voor zowel het landgoed als de nieuwe functie een kwaliteitsslag behaald.

Passende functie

De gevraagde functies 'wonen', 'bed & breakfast' en 'complementaire dag-horeca' zijn passend binnen het beleid. Voor reguliere horeca wordt in principe een clustering in de kernen nagestreefd. Er wordt terughoudend omgegaan voor wat betreft het ontstaan van volwaardige horecavestigingen buiten de daarvoor beoogde gebieden. Complementaire dag-horeca als nevenactiviteit is toegestaan in het landelijk gebied. Onder complementaire dag-horeca wordt verstaan een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

Ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed & breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties.

De gevraagde overnachtingsmogelijkheid, in de vorm van een bed & breakfast past binnen de voorwaarden van het huidige beleid. Maximaal 35% van de bedrijfsbebouwing mag gebruikt worden voor een bed & breakfast met maximaal 10 slaappleaatsen. De aanvraag behelst een oppervlakte van 182 m² en 10 slaappleaatsen. Het huidige hoofgebouw heeft een oppervlakte van 620 m², hiervan mag 217 m² worden gebruikt voor een bed & breakfast, de initiatiefnemers blijven binnen deze oppervlakte en het aantal bedden. De bed en breakfast is aangegeven op de verbeelding. In de regels van dit bestemmingsplan is benoemd dat de bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding plaatsvindt en dat het aantal maximaal 10 slaappleaatsen bedraagt.

De gevraagde complementaire dag-horeca is 200 m². De theeschenkerij in de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 65 m², het terras buiten is 135 m². Het terras is niet ingetekend om flexibiliteit te behouden om op meerdere plekken buiten te kunnen zitten, naar wens in de zon of de schaduw. In de beleidsnotitie wordt voor complementaire dag-horeca, bij voormalige agrarische bedrijven, een maximale oppervlakte van 100 m² aangehouden. In deze is geen sprake van regulier voormalig agrarisch bedrijf, maar van een boerenhofstede op een landgoed. De theeschenkerij is ten behoeve van verschillende activiteiten op het landgoed. Complementaire dag-horeca van 200 m² is voor dit initiatief ondergeschikt vanwege het feit dat het op het landgoed is gelegen.

De nieuwe functie past op hoofdlijnen in de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied. Er is een mooie kwaliteitsslag gemaakt door de parkeerfunctie een goede plek op het landgoed te geven. De nieuwe functies zijn voor wat betreft het gebruik passend. Voor de omvang van de theeschenkerij is maatwerk verricht, omdat hier sprake is van een landgoed.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het plangebied. Specifiek wordt achtereenvolgend ingegaan op de ecologische waarden, archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.2.2 Gebiedsbescherming

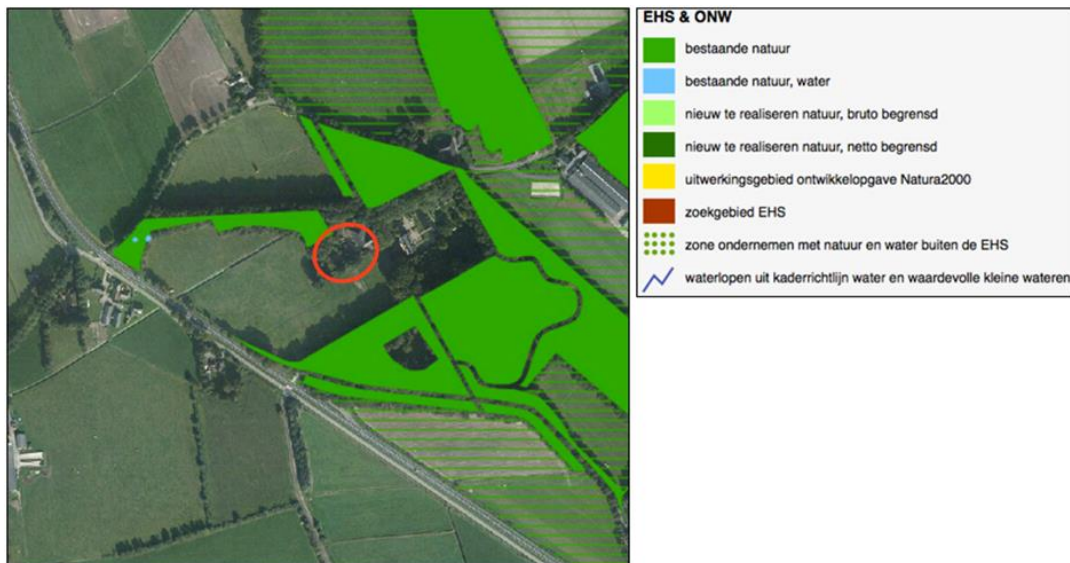
4.2.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zwarte Meer' is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit plan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.2.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in de provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het perceel Oppen Swolle 5 is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn wel gelegen in de EHS en ter plaatse begrensd als 'Bestaande natuur'. Voor ontwikkelingen in de EHS is een beschermingsregime van toepassing, tenzij er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Middels toepassing van artikel 2.7.3, lid 3 van de omgevingsverordening Overijssel kan van het beschermingsregime van de EHS afgeweken worden. In paragraaf 3.2.3.1 is dit nader toegelicht. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen belemmeringen met zich mee brengt.

4.2.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is sprake van functiewijziging van de monumentale boerderij en de gronden en bijgebouwen daaromheen ten behoeve van woondoeleinden. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd en geen bomen gekapt of groenelementen verwijderd. In voorliggend geval is het uitvoeren van een quickscan Flora en fauna dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Flora en fauna, Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.2 Situatie plangebied

De gemeente Steenwijkerland heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in dubbelbestemmingen. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemversturende activiteiten plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 2.500 m², dan is een archeologisch onderzoek vereist.

In voorliggend geval is slechts sprake van een interne verbouwing en vinden er geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van voorliggend initiatief niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is, er zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.4.2 *Situatie plangebied*

Zoals reeds beschreven zijn de betreffende boerderij, de kapschuur, het bakhuisje en de gronden (Landgoed) aangewezen als Rijksmonument. Voorliggende ontwikkeling is op 16 februari 2016 besproken in het Steunpunt met daarin de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Provincie Overijssel. Zij hebben het initiatief positief beoordeeld.

Het toestaan van een andere functie in de boerderij en ander gebruik van de gronden en bijgebouwen daaromheen voorziet in een duurzame instandhouding van de monumenten en zo kan deze worden gewaarborgd. Zonder functionele invulling bestaat de kans dat de technische staat achteruit gaat en op den duur niet meer te handhaven is met alle consequenties van dien. De ontwikkeling heeft een grote bijdrage in het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden op het erf en het Landgoed “de Oldenhof”.

Opgemerkt wordt dat de monumentale bebouwing en gronden vanuit de Monumentenwet is beschermd. Behalve de panden zelf verdient ook de omgeving van monumenten en karakteristieke panden aandacht, aangezien ze voor een groot deel de belevingswaarde van die panden bepalen. Het plangebied is daarom voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

4.4.3 *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling voorziet in het behoud van de monumentale bebouwing en behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde.

Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta, voorheen waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland, hebben nog geen eigen waterbeheerplan. Daarom wordt terug gevallen op het waterbeheerplan van Reest en Wieden. Het waterbeleid van het waterschap is met name

gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van de bestaande bebouwing met daarbij behorende gronden en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna worden kort enkele wateraspecten nader toegelicht.

Afvalwaterzorgplicht

Het plangebied is gelegen in een gebied waar afvalwater wordt afgevoerd middels drukriolering. Uitsluitend het afvalwater mag worden afgevoerd via het drukriool. Inhoudende dat hemelwaterafvoer niet op het riool mag worden aangesloten.

Hemelwaterzorgplicht

Het hemelwater is schoon genoeg om rechtstreeks teruggebracht te worden in het milieu.

Grondwaterzorgplicht

Het voornemen voorziet in hergebruik van bestaande bebouwing. Het grondwaterpeil zal door het initiatief niet veranderen.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt binnen dijkkring 9 'Vollenhove'. Voor plannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist. Uit de Omgevingsverordening blijkt dat dijkkring 9 'Vollenhove' is gelegen in de overstromingsrisicozone 'minder snel en ondiep'.

Voor de keringen van dijkkring 9 geldt een overstromingsrisico van 1/1250 per jaar. Gezien de ligging van het plangebied op een oude stuwwal kent het initiatief bij een eventuele dijkdoorbraak geen overstromingsdiepte. De voorgenomen ontwikkeling is dan binnen de dijkkring toelaatbaar.

Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geur.

6.1 Bodem

6.1.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

6.1.2 Situatie plangebied

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de grond licht verontreinigd is met Lood en PAK en het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Naftaleen. Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen. Zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

6.1.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

6.2 Geluid

6.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarden bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

6.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt voor bestaande bebouwing toegestaan dat deze wordt gebruikt ten behoeve van woondoeleinden met nevenactiviteiten. Een woning wordt aangemerkt als een geluidgevoelig object. Hierna zal nader worden ingegaan op de aspecten industrielawaai, railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï als bedoeld in de Wgh.

6.2.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

Railverkeerslawaaï kan in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer ruime afstand is gelegen.

6.2.2.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen en zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

De omliggende infrastructuur betreft de Oppen Swolle ten zuiden van het plangebied en de Halleweg ten noorden en westen van het plangebied. Deze laatstgenoemde weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op deze weg is laag. De gevelbelasting als gevolg van deze weg – mede gelet op de afstand tot de weg – zal aanzienlijk lager zijn dan 48 dB. Ten aanzien van de Oppen Swolle bedraagt de afstand tot de monumentale boerderij ruim 200 meter. Gelet op deze grote afstand is aannemelijk

dat de geluidbelasting op de gevels gelijk of lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

6.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

6.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

6.3.2 *Situatie plangebied*

In paragraaf 6.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

6.3.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

6.4 **Externe veiligheid**

6.4.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.4.2 *Situatie in en bij het plangebied*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.4.3 *Conclusie*

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

6.5 **Milieuzonering**

6.5.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s)

toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

6.5.2 *Gebiedstypen*

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied en aan te merken als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.5.3 *Situatie plangebied*

6.5.3.1 *Algemeen*

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

6.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Als gevolg van de woonfunctie is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Naast de woondoeleinden worden als nevenactiviteit overnachtingsmogelijkheden (bed & breakfast) en een theeschenkerij gerealiseerd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn dergelijke activiteiten onder te brengen in milieucategorie 1 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt circa 28 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

6.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt onder andere een milieugevoelig object (woning) toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich nauwelijks milieubelastende functies, het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op ruim 250 meter afstand van het plangebied. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Dichtstbijzijnd agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 250 meter en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. De gewenste ontwikkeling brengt dan ook geen belemmeringen met zich mee.

6.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

6.6 Geur

6.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en

veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 2 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 8 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

6.6.2 Geurverordening gemeente Steenwijkerland

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Steenwijkerland heeft op 11 maart 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Op basis van deze verordening geldt voor vaste afstandsdieren ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 100 meter en voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 25 meter.

6.6.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ruim 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen en mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf met zich mee. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand gelegen zijn en hierdoor maatgevend zijn.

6.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden / Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: omgevingsvergunningstelsel.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 10)

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

7.2.5 *Overgangs- en slotregels*

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 **Verantwoording van de regels**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

7.3.1 *'Agrarisch met waarden' (Artikel 3)*

Overeenkomstig het huidige planologisch regiem zijn de gronden ter plaatse van de te realiseren parkeerplaatsen bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – parkeren' is toegevoegd om ter plaatse parkeerplaatsen mogelijk te maken.

7.3.1 *'Landgoedschuur' (Artikel 4)*

De meest noordelijke schuur en de gronden rondom zijn bestemd als 'Landgoedschuur'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de landgoedschuur die voorziet in opslag van machines ten behoeve van het onderhoud en beheer van het landgoed.

7.3.2 *'Tuin' (Artikel 5)*

De gronden voor (en gedeeltelijk naast) de naar de weg gekeerde gevel van de monumentale boerderij krijgen overeenkomstig de andere woonerven in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland de bestemming 'Tuin'. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3.3 *'Wonen - Buitengebied' (Artikel 6)*

Het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt een Bed & Breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast', een theeschenkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – dag-horeca', tuinen, erven,

groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Teneinde verrommeling om de monumenten en karakteristieke panden tegen te gaan en belangrijke zichtlijnen intact te laten is de situering van de bijgebouwen vastgelegd door de aanduiding 'bijgebouwen'.

7.3.4 'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 7)

Overeenkomstig de situatie in het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Er zijn nadere bepalingen ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden.

7.3.5 'Waarde – Cultuurhistorie' (Artikel 8)

Monumentale bebouwing is vanuit de Monumentenwet beschermd en in voorliggend bestemmingsplan tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Behalve de panden zelf verdient ook de omgeving van monumenten en karakteristieke panden aandacht, aangezien ze voor een groot deel de belevingswaarde van die panden bepalen. Het plangebied is daarom voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bebouwing en de daaraan gerelateerde patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, stedenbouwkundig beeld). De karakteristieke verschijningsvorm van de landbouwschuur kenmerkt zich door een hoofdvolume met zadeldak met wolfseinden op de kopgevel en een aangebouwd volume met lessenaarsdak.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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. Daarbij is de duurzame en rendabele exploitatie om het landgoed (en de monumentale bebouwing) in stand te houden vastgelegd in een overeenkomst.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. De initiatiefnemers hebben omwonenden, natuurmonumenten en buurtbewoners schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op donderdagavond 13 oktober 2016. Er is een presentielijst bijgehouden. Onder de genodigden waren een deel van de burens van Oppen Swolle en Halleweg, natuurmonumenten en de vleermuizenwerkgroep. Daarnaast waren het stichtingsbestuur van De Oldenhof en de gemeente Steenwijkerland vertegenwoordigd. B+O Architectuur en Interieur uit Meppel heeft de presentatie gehouden. Het was een goedbezochte avond. Er zijn goede vragen gesteld en de algehele indruk is positief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2016 tot 31 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg

9.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie Overijssel toegestuurd. De provincie heeft in een reactie op 8 december 2016 aangegeven akkoord te gaan met voorliggend plan.

9.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is over het plan geïnformeerd middels de digitale watertoets via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets wordt geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. In aanvulling daarop is het plan in het kader van vooroverleg voorgelegd, in een reactie van 5 december 2016 geeft het waterschap akkoord te gaan met voorliggend plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Terreinrichtingstekening**

Bijlage 2 **Watertoets – Geen waterschapsbelangen**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**