



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

**Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1
Dedemsvaart**
Gemeente Hardenberg

Bestemmingsplan
Toelichting

Opdrachtgever:
De heer M. Buitenhuis

Rapportnummer:
DED22-BPKOJ1

Datum vrijgave
november 2023

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
I. (Ikrame) Ezzahraoui
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Gewenste situatie	7
2.3	Beschrijving plangebied en omgeving	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	9
3.1.2	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	9
3.1.3	<i>AMvB Ruimte (Barro)</i>	10
3.1.4	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	10
3.1.5	<i>Wet natuurbescherming</i>	11
3.1.6	<i>Erfgoedwet en Omgevingsrecht</i>	11
3.1.7	<i>Conclusie</i>	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	13
3.2.2	<i>Omgevingsverordening</i>	13
3.2.3	<i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie</i>	14
3.2.4	<i>Conclusie</i>	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Landstad Hardenberg</i>	20
3.3.2	<i>Conclusie</i>	21
4	OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Geluid	22
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	22
4.2.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	22
4.3	Externe veiligheid	23
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	23
4.3.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	23
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.4.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	27
4.5	Watertoets	29
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.5.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	31
4.6	Geur	32
4.6.1	<i>Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijen</i>	32
4.6.2	<i>Geur industrieel</i>	32
4.7	Bodem	33
4.7.1	<i>Doorwerking in het plan</i>	33
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.8.1	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie</i>	37
4.8.2	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien van archeologie</i>	38

4.9	Natuur.....	39
	4.9.1 Doorwerking in het plan.....	39
4.10	Bedrijven- en milieuzonering.....	39
	4.10.1 Aanleiding en doel.....	39
	4.10.2 Doorwerking in het plan.....	39
4.11	Verkeer en parkeren.....	41
	4.11.1 Doorwerking in het plan.....	41
4.12	Kabels en leidingen.....	41
	4.12.1 Doorwerking in het plan.....	41
4.13	Milieu-effectrapportage.....	42
	4.13.1 Doorwerking in het plan.....	42
5	UITVOERBAARHEID.....	43
5.1	Overleg en inspraak.....	43
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.3	Nut en noodzaak.....	43
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

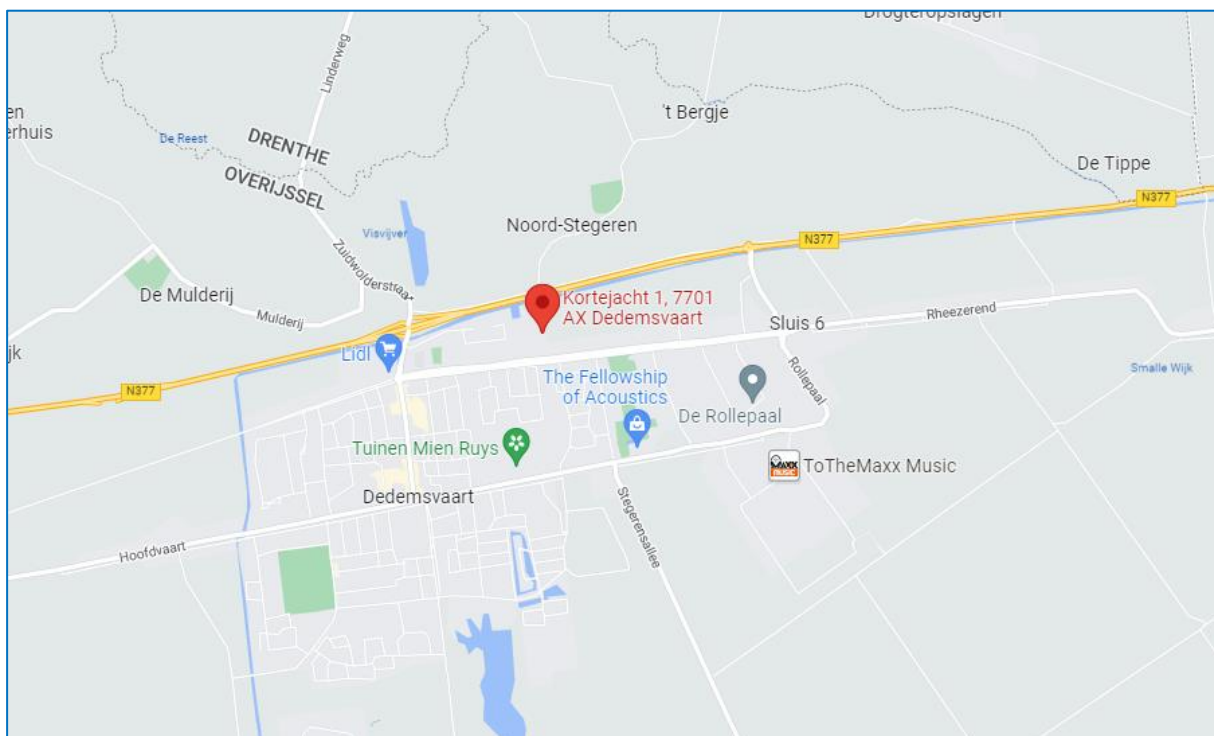
Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning aan de Kortejacht 1 te Dedemsvaart. Het plan is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator'. Het is noodzakelijk om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te laten vaststellen waarin het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk wordt gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan maakt dat gebruik mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend Gemeente Avereest, sectie L, nummer 4008. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.112 m². Op het terrein staat momenteel een bestaande bedrijfswoning.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Dedemsvaart nabij de provinciale weg de N377. Dit betreft een gemengd gebied waar de gronden verschillende bestemmingen hebben. Zoals woongebied, bedrijfsgebied, groen of maatschappelijk.

Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarbij is de planlocatie globaal weergegeven met een rode pin.



Afbeelding: Ligging planlocatie in groter geheel (Bron: Google Maps)

Op navolgende afbeelding is het bovenaanzicht van het plangebied weergegeven. Daarbij is het plangebied in het blauw omljnd.



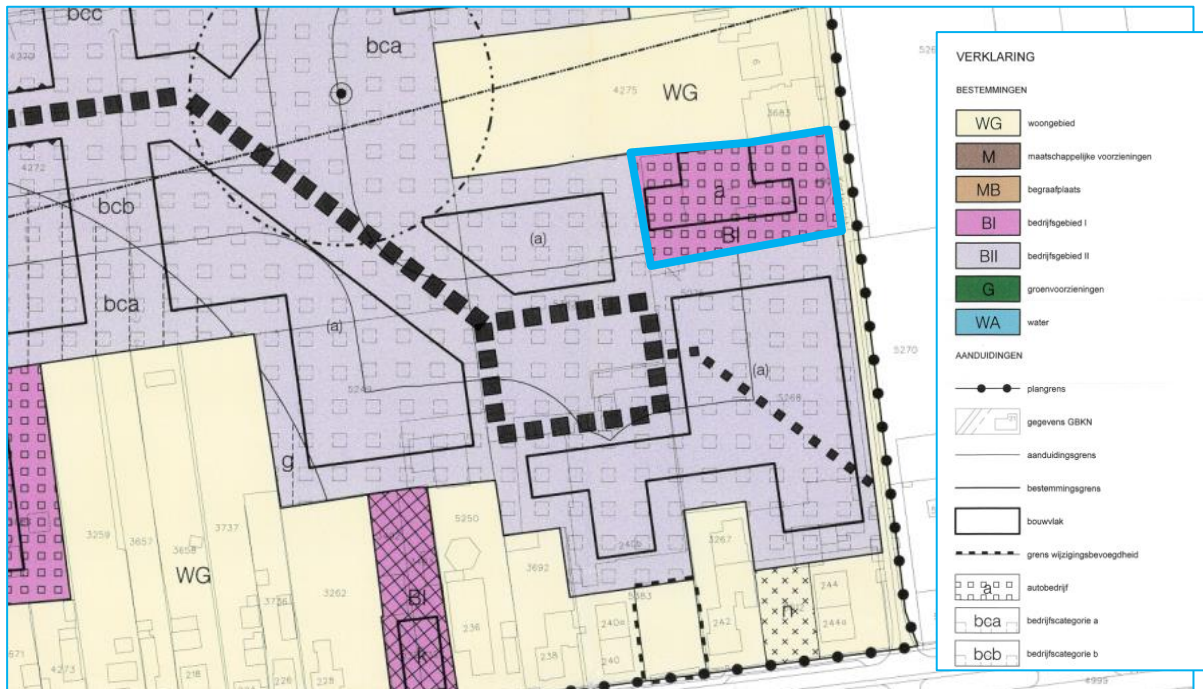
Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie (Bron: Street Smart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel gelegen binnen het plangebied van het volgende bestemmingsplan:

- 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator', is vastgesteld d.d. 13 maart 2007 en onherroepelijk is.

Navolgend is een afbeelding opgenomen met een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator'

De gronden van het perceel zijn bestemd als 'Bedrijfsgebied I' met de aanduiding 'autobedrijf'.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden met bestemming 'Bedrijfsgebied I' zijn aangewezen voor lichte industrie, groothandel-, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven. Daarnaast is een autobedrijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'autobedrijf'.

Ten aanzien van het plan

Het gebruik van het bestaand pand ten behoeve van een burgerbewoning is niet toegestaan. In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het is noodzakelijk om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te laten vaststellen waarin het gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Daarnaast wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Op de planlocatie Kortejacht 1 te Dedemsvaart staat een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing op het perceel dat kadastraal bekend is als Gemeente Avereest, sectie L, nummer 4008.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Dedemsvaart nabij de provinciale weg de N377.



Afbeelding: planlocatie gezien vanaf de Kortejacht te Dedemsvaart (Bron: Streetsmart)

De planlocatie wordt verder omringd door akkerbouwgronden, groen en woningen.

2.2 Gewenste situatie

Onderhavige ontwikkeling voorziet uitsluitend in een gebruikswijziging van het vrijstaande pand. De bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Door bewoning ook door burgers mogelijk te maken wordt leegstand voorkomen. De impact van de gebruikswijziging op de omgeving is minimaal.

2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Kortejacht 1 binnen de bebouwde kom van Dedemsvaart in de gemeente Hardenberg. Aan de Kortejacht liggen vrijstaande woningen, maar ook agrarische bedrijven en natuur. De bebouwing aan de gehele Kortejacht bestaat uit woonhuizen, afgewisseld met enkele bedrijfspercelen. De Kortejacht is een doodlopende straat dat wordt ontsloten door de Langewijk.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling bevat geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

Ten aanzien van het plan

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding.

3.1.3 AMvB Ruimte (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- Radarverstoringsgebied van vliegbasis Soesterberg, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 128 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Soesterberg;
- Radarverstoringsgebied van vliegbasis Twente, enkel voor het oprichten van windtribunes met een tiphoogte van de wieken van meer dan 136 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Twente.

Ten aanzien van het plan

De planlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Soesterberg en Twente. Het plan maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder per 1 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Ten aanzien van het plan

Het planvoornemen betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied is op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Vecht- en Beneden-Reggegebied, gelegen op ca. 7,1 kilometer afstand. Samen met de aard en de beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.9 (Natuur) wordt hier verder op ingegaan.

3.1.6 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een

aantal regels zijn vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied maakt geen deel uit van cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van het plan.

3.1.7 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Overijssel neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Overijssel er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

Uit de Omgevingsvisie vloeien opgaven en voorschriften voort, deze zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie zijn 9 ambities beschreven, hierna volgen enkele ambities:

- Een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van en bijdragen aan (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- Een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel
- Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen
- Goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel (geconsolideerde verordening vanaf 2017). De provincie beschikt over een aantal instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert, de omgevingsverordening is hier één van. De Omgevingsverordening is een juridisch instrument om het beleid uit de Omgevingsvisie te waarborgen en is net zoals de Omgevingsvisie breed ingericht. Zo richt de Omgevingsverordening zich op de fysieke leefomgeving dat ziet op het beleid rondom ruimtelijke ordening alsmede mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Ten aanzien van het plan

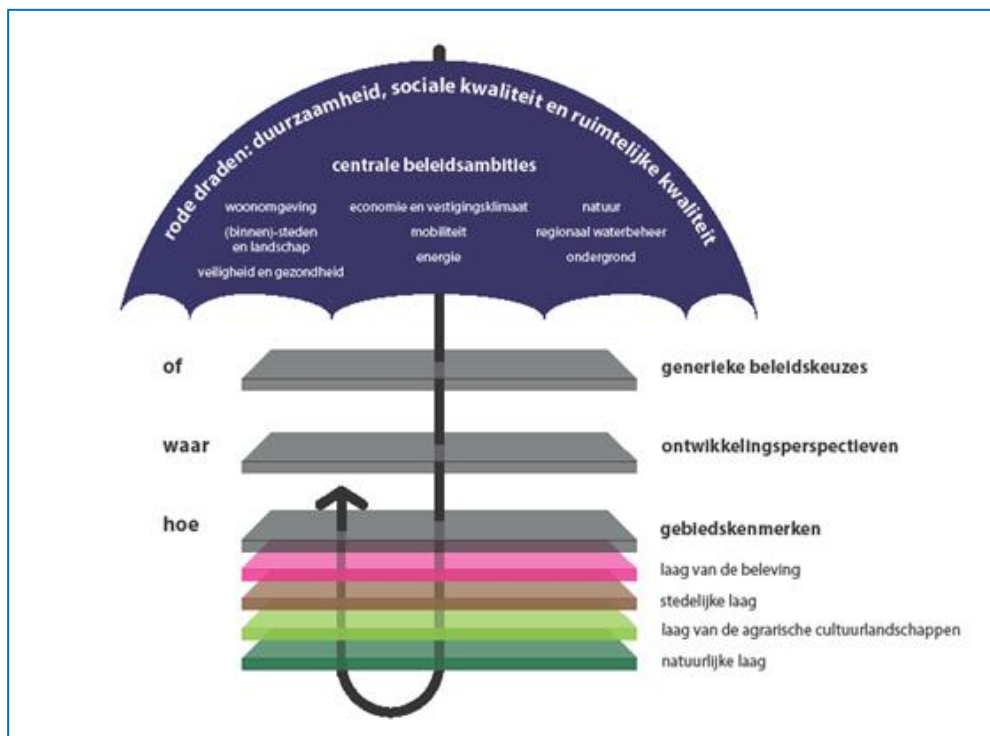
Onderhavig plan voldoet aan de omgevingsverordening. In paragraaf 3.2.3 wordt aan de omgevingsverordening getoetst.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is onderverdeeld in drie niveaus, genaamd:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven; en
3. Gebiedskenmerken.

Navolgend is een afbeelding van het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Geconsolideerde Omgevingsvisie vanaf 2017)

Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke handelen is leidend in het handelen van de provincie. Om die reden is het allereerst de vraag *of* er een maatschappelijke opgave is. In de generieke beleidskeuzes van de EU, het Rijk of de provincie wordt vervolgens bepaald *of* een initiatief mogelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Omgevingsverordening)

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Met dit plan zal een bestaand bebouwd perceel gebruikt worden. Er wordt dus geen onnodig nieuw ruimtebeslag mogelijk gemaakt.

Artikel 2.1.5. Ruimtelijke kwaliteit (Omgevingsverordening)

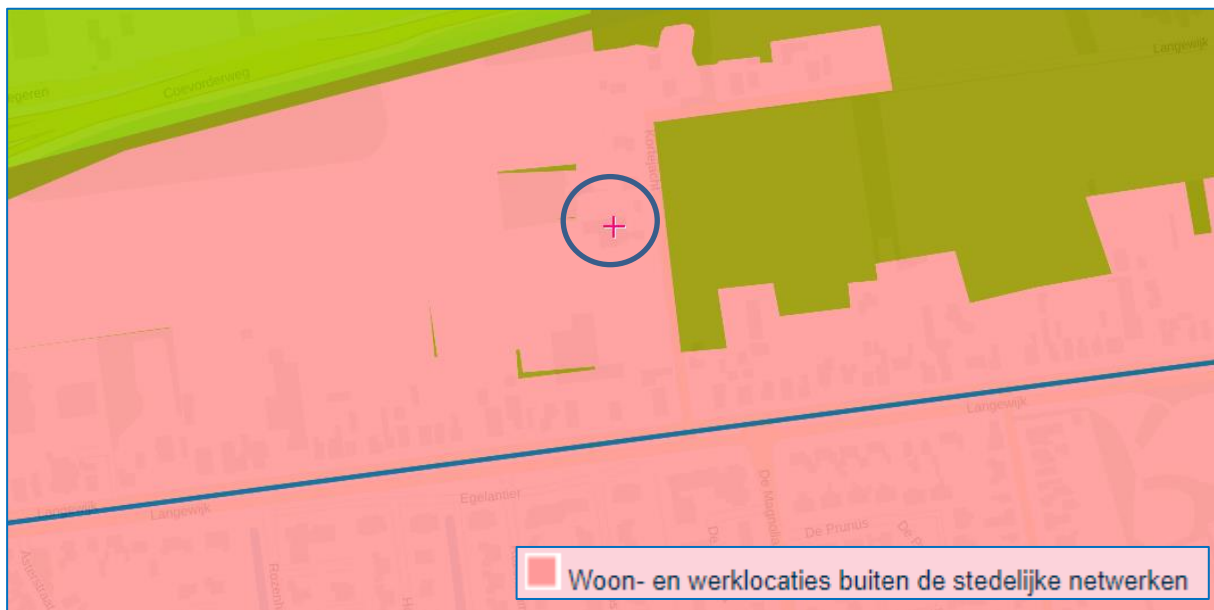
In de toelichting wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken, zie onder 'Hoe- gebiedskenmerken'.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

Nadat de *of*-vraag is beantwoord, is het de vraag *waar* het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de Omgevingsvisie worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheid van elkaar. De ontwikkelingsperspectieven weergeven de mogelijkheden *waar* wat ontwikkeld kan worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel).

Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Navolgend is een afbeelding opgenomen van de overzichtskaart 'Ontwikkelingsperspectieven' waarbij het planlocatie blauw omlijnd is.



Afbeelding: Uitsnede overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven (Omgevingsvisie Overijssel)

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

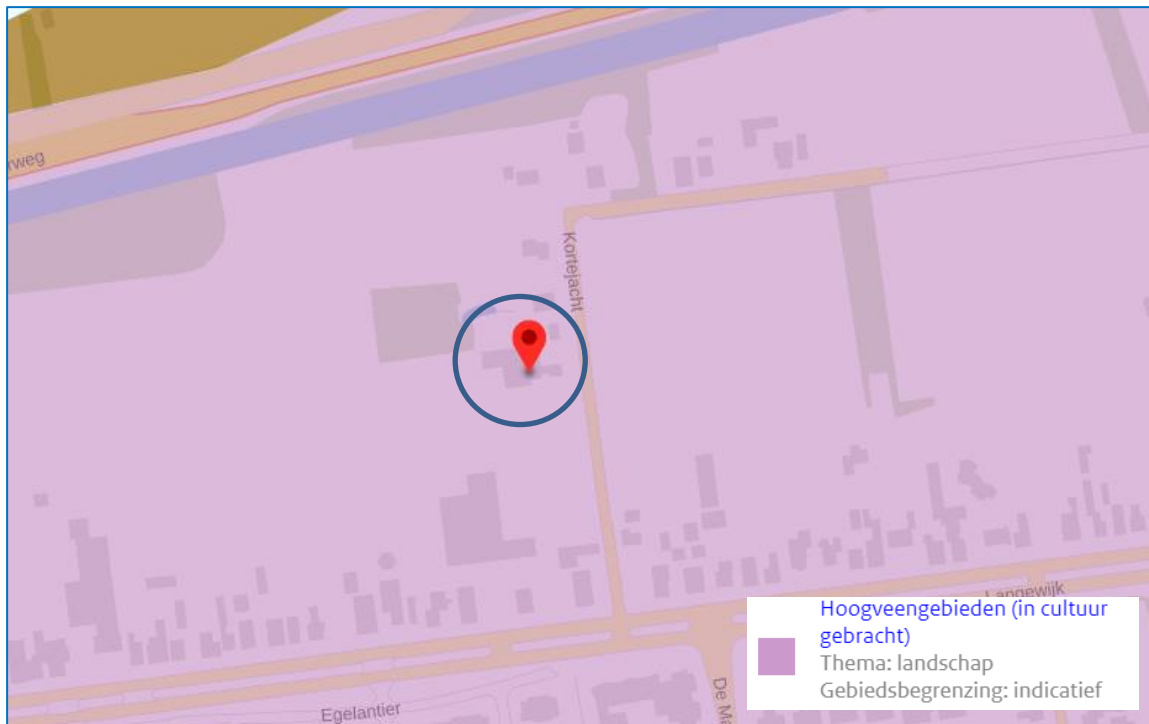
Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van milieus.

Hoe- gebiedskenmerken

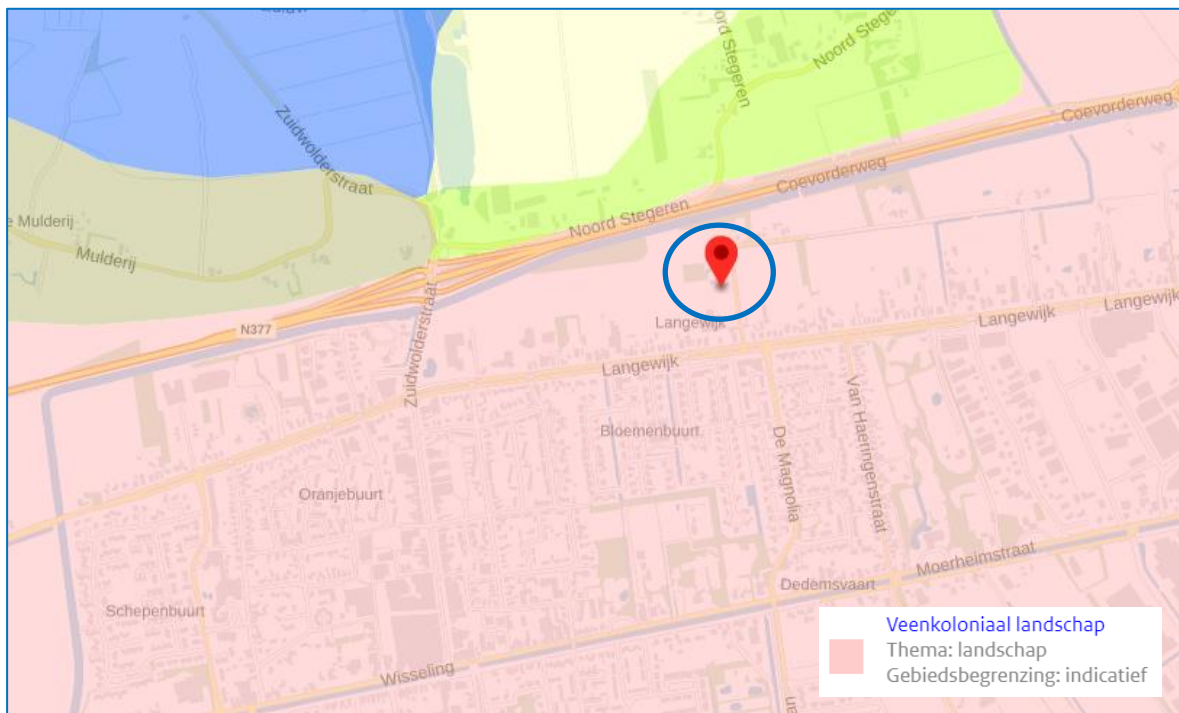
Als laatst is de vraag *hoe* het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken wordt verstaan: de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel wordt in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden.

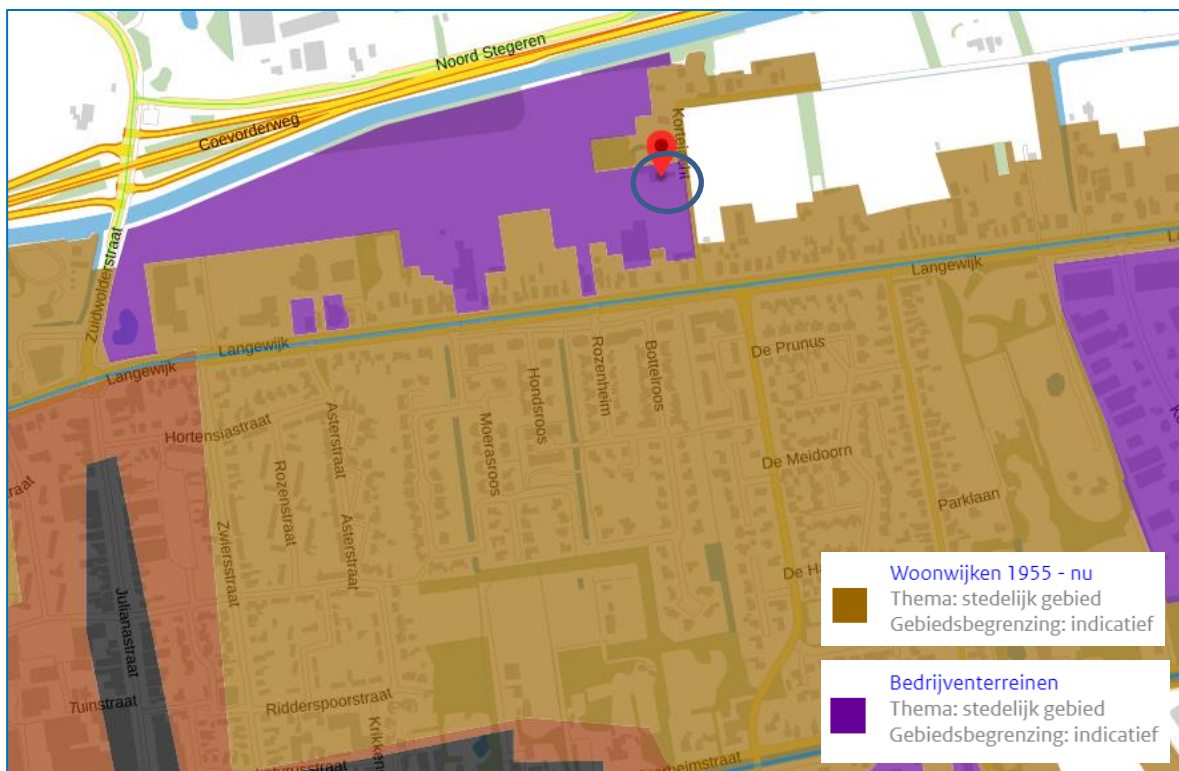
Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden mits aannemelijk gemaakt wordt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Een initiatiefnemer kan zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven van gebiedskenmerken, de planlocatie wordt blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Omgevingsverordening)



Afbeelding: Uitsnede Gebiedskenmerken Laag van het agrarische cultuurlandschap (Omgevingsverordening)



Afbeelding: Uitsnede Gebiedskenmerken Stedelijke laag (Omgevingsverordening)

Te zien is dat de planlocatie zich bevindt in 'Hoogveengebieden'. Ontwikkelingen die zich bevinden in 'Hoogveengebieden' dragen bij aan de verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan. Daarnaast is een toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen ook een uitgangspunt. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van 'Hoogveengebieden', omdat het gaat om een functiewijziging.

Daarnaast is de planlocatie gelegen in 'Veenkoloniaal landschap'. De ambitie is de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De ontwikkelingen die plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dragen bij aan behoud, versterking van bijzondere architectuur, bijzondere villa's, linten door het landschap en de open ruimtes. De uitstraling van de bestaande bedrijfswoning wordt behouden, deze is passend in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van 'Veenkoloniaal landschap'.

Tot slot is de planlocatie gelegen in 'Bedrijventerreinen'. Te zien is dat de planlocatie omringd is door 'Woonwijken 1955- nu' gronden. De functiewijziging is passend in de omgeving.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

De omgevingsvisie Landstad Hardenberg is geen blauwdrukplan, maar is de stip op de horizon die toekomstige ontwikkelingen richting geeft. Stap voor stap werkt de gemeente naar een nog aantrekkelijker gebied en een nog aantrekkelijker woon- en leefomgeving. De omgevingsvisie Landstad Hardenberg is daarbij de leidraad.

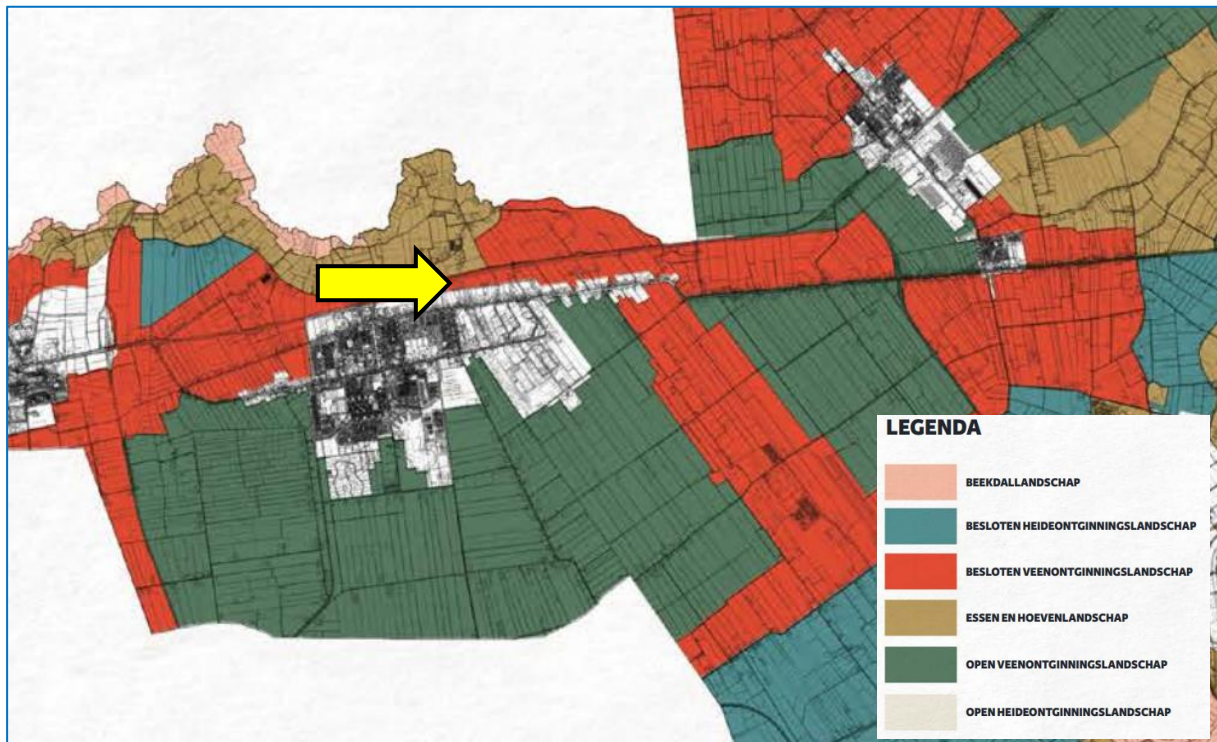
De omgevingsvisie bestaat uit vier thema's, genaamd:

1. Hardenberg in balans;
2. Hardenberg voor elkaar;
3. Hardenberg knooppunt;
4. Hardenberg duurzaam.

De thema 'Hardenberg in balans' heeft een aantal ambities, deze luiden als volgt:

- We houden van het landelijk gebied vitaal;
- We behouden en versterken natuur en landschap, economie en samenleving;
- We maken ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
- We benaderen ontwikkelopgaven en vraagstukken gebiedsgericht;
- We stimuleren nieuwe samenwerkingsvormen en strategische partnerschappen tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden;
- We zorgen voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Voor elk landschapstype gelden gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen. In navolgende afbeelding is te zien dat de planlocatie is gelegen in landschapstype 'Besloten veenontginningslandschap'. De planlocatie is aangeduid door middel van een gele pijl.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Bij ontwikkelingen in de besloten veenontginningslandschap wordt bijgedragen aan een vitale, veerkrachtige landbouw, ook van meer grootschalige agrarische functies. Het gebied biedt mogelijkheden voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Ten aanzien van het plan

De planlocatie bevindt zich in een besloten veenontginningslandschap. In onderhavig plan staat er een bestaande bedrijfswoning op het perceel, deze zal worden omgezet naar een burgerwoning. Het initiatief draagt bij aan de ambities van de omgevingsvisie.

3.3.2 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke ingreep past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Het plan kan op een logische manier worden ingebed.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

4.2.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

4.2.2 Doorwerking in het plan

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaizones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Wegverkeerslawaaizones

Door de Roesse omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaizones uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend is kort het resultaat van dit onderzoek uiteengezet.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van de N377 en de Langewijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde geluidwering (wegverkeerslawaaizones)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB aan de noordzijde van de woning. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor industrieterreinen. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde voor Industrielawaai. Zoals verder is uitgewerkt in paragraaf 4.10 en bijlage 3 (Bedrijven- en milieuzonering, de Roever Omgevingsadvies) valt het plangebied buiten de richtafstanden behorende bij de maximale planologische mogelijkheden van de functies in de omgeving. Daar wordt nog bij opgemerkt dat de dichtstbijzijnde milieubelastende functies niet feitelijk aanwezig zijn. Wanneer bedrijven zich gaan vestigen in de omgeving, dan dienen zij te voldoen aan de normen en grenswaarden voor geluid voor de bestaande woning. Dit geeft voldoende garantie op een (toekomstig) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning geniet geen ander beschermingsniveau dan een burgerwoning als het gaat om het aspect geluid. Dit vormen extra redenen dat de belangen van de (mogelijke) milieubelastende functies in de omgeving niet worden geschaad.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen knelpunt voor onderstaande ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Aanleiding en doel

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet beschrijven de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeente.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

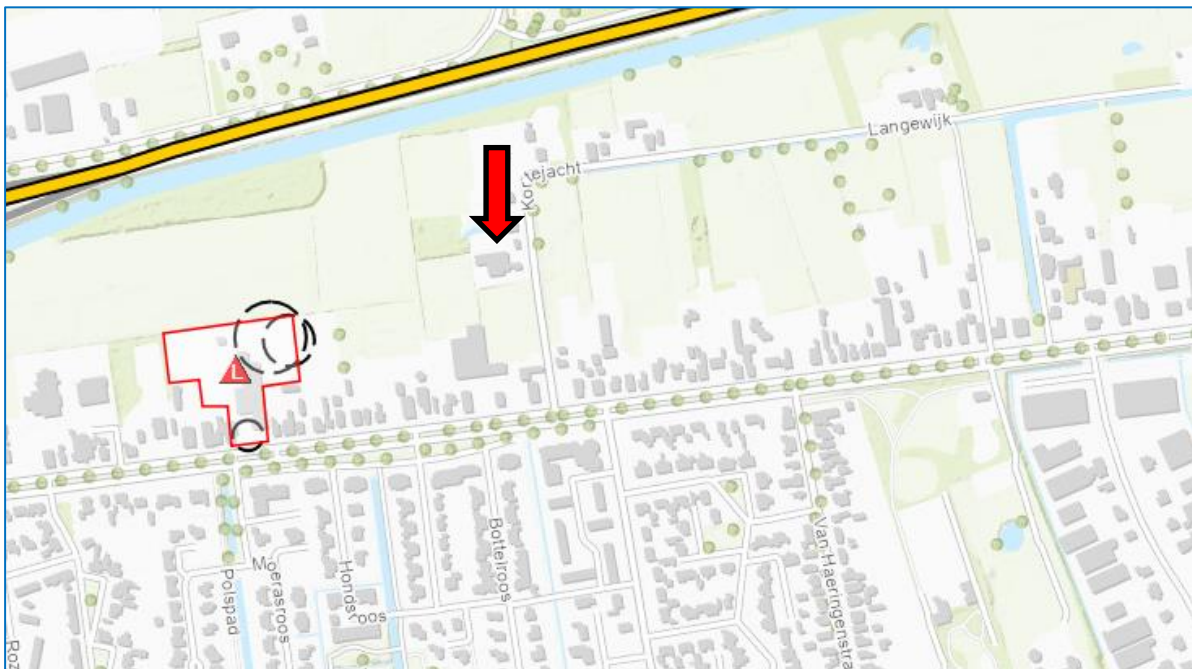
4.3.2 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

Navolgende afbeelding geeft de provinciale risicokaart weer. Uit de risicokaart blijkt dat er risicovolle inrichtingen zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. De planlocatie is globaal weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Overijssel

Risicovolle inrichting

Op de kaart is te zien dat zich nabij het plangebied een risicovolle inrichting bevindt. De inrichting is gelegen op een afstand van ca. 240 meter van het plangebied. De afstand tussen het plangebied en de inrichting valt buiten de invloedssfeer van de inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de provinciale weg N377. Deze weg ligt op een afstand van ca. 175 meter. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in een toename van het aantal personen in het invloedsgedebied langs de N377, waardoor ook de hoogte van het groepsrisico niet zal toenemen. Een toetsing ex. Artikel 7 en 8 BTEV kan derhalve achterwege worden gelaten.

Vervoer via het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Hardenberg bevindt zich een spoortracé voor gevaarlijke stoffen. Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig voor dit spoortracé. Volgens Basisnet geldt dat de veiligheidszone 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De afstand van het plangebied tot het spoor is 11,5 km. Het groepsrisico (GR) vormt om deze reden geen belemmering.

Vervoer over het water

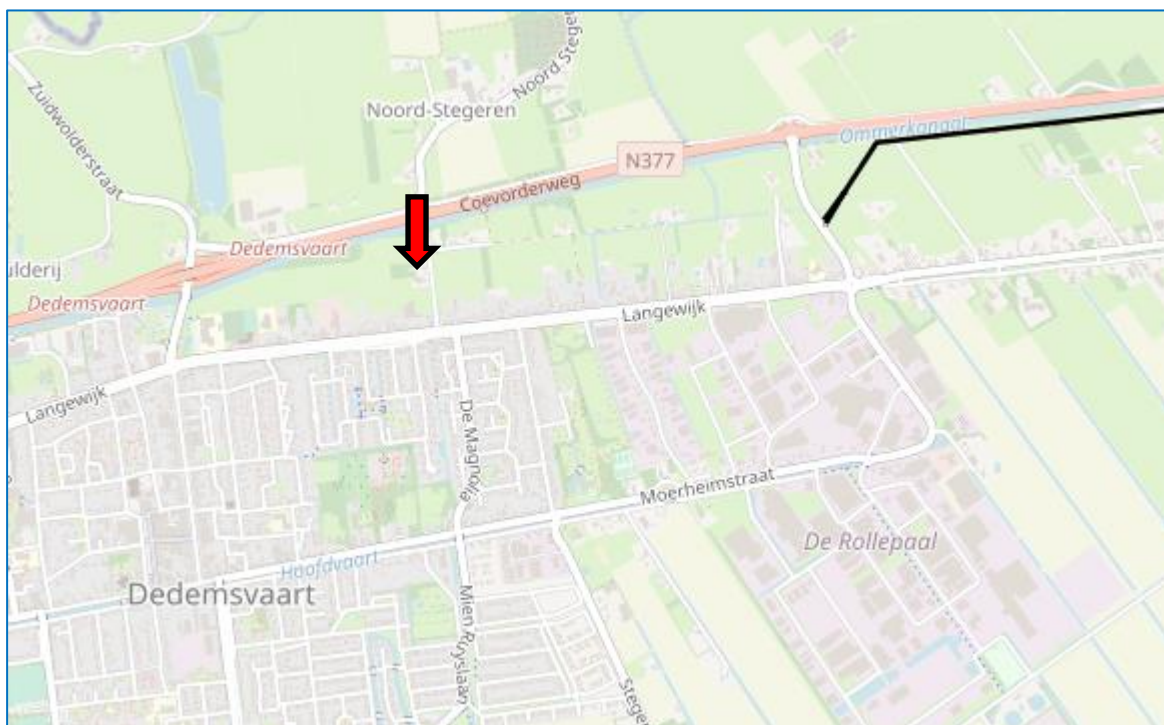
In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ondergrondse (gas)leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen ondergrondse (gas)leidingen zijn nabij het plangebied. Ondergrondse (gas)leidingen vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er ten oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. De lijn ligt op ca. 1,2 km afstand en vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

Ten aanzien van het plan

Het plan ziet op een functiewijziging naar 'wonen' en niet op nieuwe ontwikkelingen. Er staat een bestaande woning, deze zal worden behouden.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

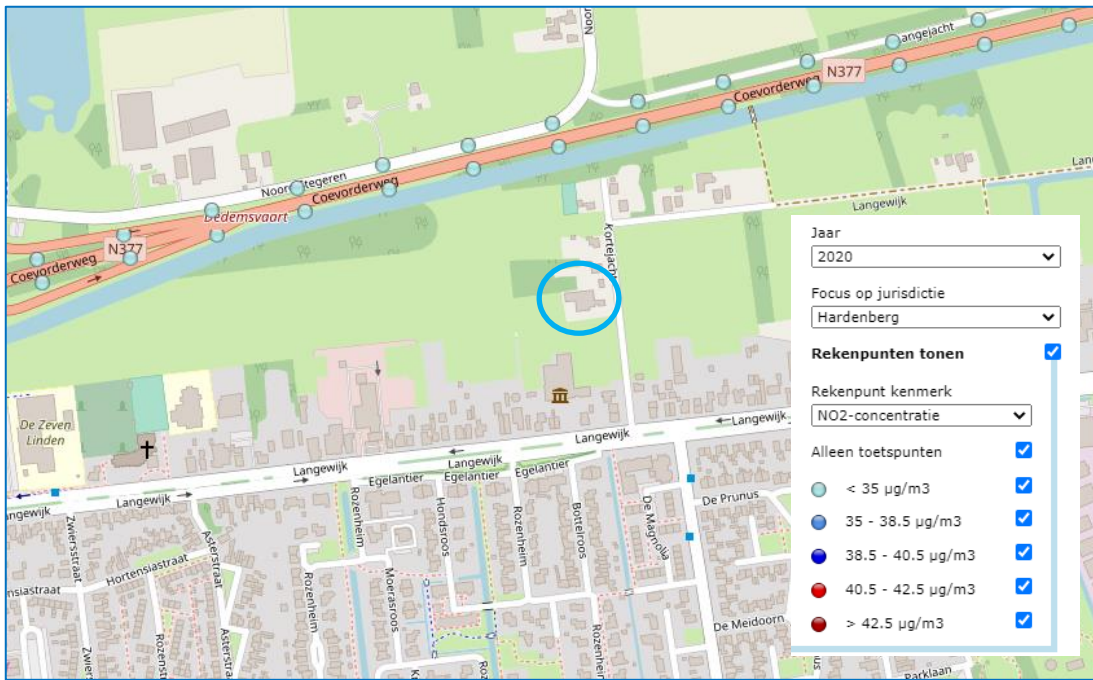
Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.4.2 Doorwerking in het plan

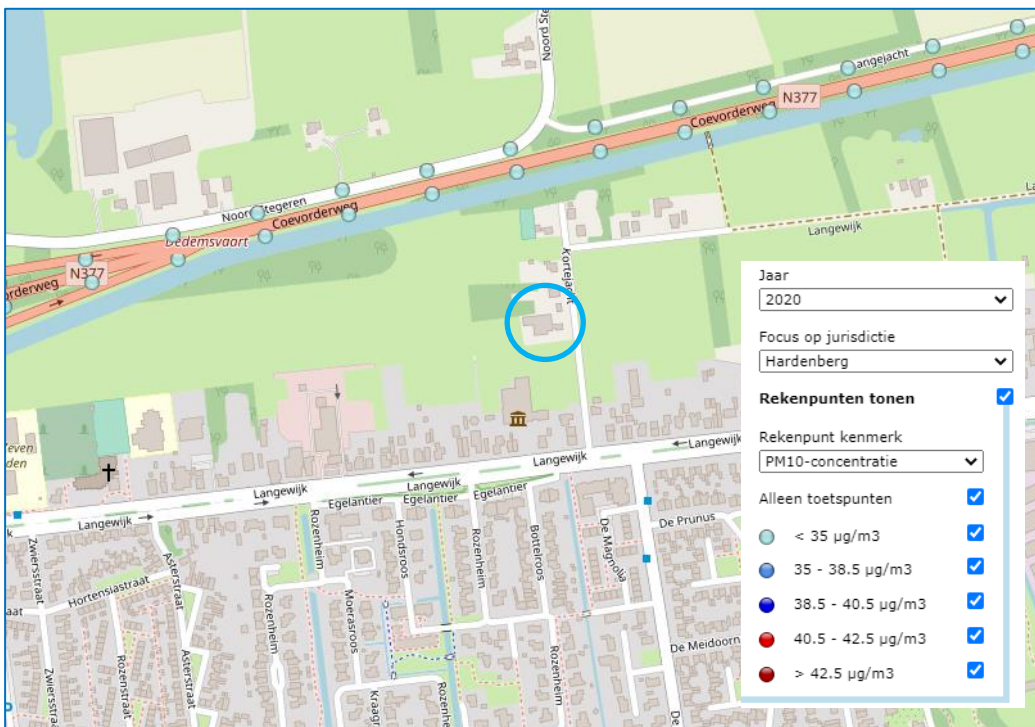
Met het plan is er geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking, de feitelijke situatie blijft in principe gelijk. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemming wordt gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Afbeelding: Uitsnede NSL-monitoring, NO2-concentratie



Afbeelding: Uitsnede NSL-monitoring, PM10-concentratie

In bovenstaande afbeeldingen zijn de dichtstbijzijnde meetlocaties te zien op de kaart. Deze zijn weergegeven door middel van turquoiseblauwe stippen. De planlocatie is aangegeven met een blauwe cirkel.

Uit de NSL-monitor blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs de provinciale weg N377 ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35µg/ m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Watertoets

4.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is 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 op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (hierna: NWP) vastgesteld. Het NWP is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de periode van 2022-2027 en geeft een doorkijk naar het jaar 2050. Verder geeft het NWP een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid- en beheer van het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. Een aantal belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP bestaat uit een aantal doelen, deze worden navolgend opgesomd.

1. Klimaatadaptie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater en waterverdeling;
4. Waterkwaliteit en natuur;
5. Scheepvaart; en
6. De functies van de rijkswateren.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Provinciale staten hebben op 15 december 2021 het Regionaal Waterprogramma Overijssel (hierna: RWO) 2022-2027 vastgesteld. Het RWO is uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen. Het strategische waterbeleid is opgenomen in de Omgevingsvisie. Het waterbeleid uit de Omgevingsvisie en het RWO tezamen vormen het beleidsmatig kader voor alle regionale oppervlaktewateren en het regionaal grondwater, en daarmee het regionaal waterbeheer.

Beleid waterschap Vechtstromen

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van waterschap Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteem (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg).

In het waterbeheerprogramma beschrijft Vechtstromen welke maatregelen genomen moeten worden om de ambities te realiseren uit de Watervisie 2050. De ambitie van het waterschap Vechtstromen is om tot een klimaatrobuust watersysteem te komen in 2050 met een systeem dat zowel in kwalitatief als kwantitatief tegen een stootje kan.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel. Initiatiefnemers kunnen het afvalwater hierop lozen.

4.5.2 Doorwerking in het plan

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets uitgevoerd (d.d. 6 mei 2022). De resultaten van deze watertoets zijn opgenomen in bijlage 2. Uit de watertoets is gebleken dat de normale procedure kan worden gehanteerd.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt voor onderhavig plan geen belemmering.

4.6 Geur

4.6.1 Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen.

Doorwerking in het plan

De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom.

In het plangebied zijn er geen veehouderijen gevestigd binnen 100 meter van de planlocatie. Er wordt verwacht dat er zich geen belemmeringen voordoen voor de aspecten geur, fijnstof en endotoxinen.

4.6.2 Geur industrieel

Zoals verder is uitgewerkt in paragraaf 4.10 en bijlage 3 (Bedrijven- en milieuzonering, de Roever Omgevingsadvies) valt het plangebied buiten de richtafstanden behorende bij de maximale planologische mogelijkheden behorende bij functies in de omgeving. Daar wordt nog bij opgemerkt dat de dichtstbijzijnde milieubelastende functies niet feitelijk aanwezig zijn. Wanneer bedrijven zich vestigen in de omgeving, dan dienen zij te voldoen aan de normen en grenswaarden voor geur, ook voor de bestaande woning. Dat geeft voldoende garantie op een aanvaardbaar (toekomstig) woon- en leefklimaat. Daarnaast is er sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning geniet geen ander beschermingsniveau dan een burgerwoning als het gaat om het aspect geur. Dit vormen extra redenen dat de belangen van de (mogelijke) milieubelastende functies in de omgeving niet worden geschaad.

Conclusie

Het aspect geur, fijnstof en endotoxinen in relatie tot veehouderijbedrijven vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.7.1 Doorwerking in het plan

Door MILON B.V. is d.d. 25 januari 2023 een milieuhygiënisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Navolgend is de conclusie en hypothese van dit onderzoek weergegeven. De complete rapportage is opgenomen als bijlage 4.

Bedrijfsactiviteiten

Op de onderzoekslocatie is een transportbedrijf en garagebedrijf met een benzinepomp en later een tankstation aanwezig geweest. In 1992 zijn de ondergrondse tanks en tankinstallatie verwijderd. In 1993 is ten behoeve van verkoop van het terrein een verkennend bodemonderzoek verricht. Hierbij zijn geen concentraties verontreinigende stoffen in de bodem aangetoond welke risico's vormen voor de toekomstige gebruikers van het terrein. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien waren er geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop en het toekomstig gebruik als bedrijfsterrein. Vanaf 1996 is het garagebedrijf meer hobby matig in bedrijf (volgens milieuverslag). Niet bekend is vanaf wanneer de locatie in gebruik is genomen voor opslag en onderhoud van elektrische apparaten. Tijdens het locatiebezoek lijkt er geen (hobbymatig) garagebedrijf actief te zijn.

Asbestverdachte materialen en afvoer hemelwater van asbesthoudend dak

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat er asbestverdachte golfplaten aanwezig zijn op een gedeelte van de werkplaats. Aan de daken hangen wel dakgoten welke het hemelwater afvoeren richting de sloot in de noordwestelijk hoek van het perceel. Het dak vertoont wat schade en stukken van het dak liggen op het maaiveld. Daarnaast is er puin waargenomen op het maaiveld.

Loodverontreiniging

In een eerder uitgevoerd bodemonderzoek voor het aanleggen van een leidingtracé is op de locatie, in deelmonster B01-3 van de ondergrond (traject: 0,5 – 1,0 m –mv.), een loodgehalte aangetoond boven de interventiewaarde. De loodverontreiniging is niet nader onderzocht, de verontreiniging is niet afgeperkt en de omvang is niet bepaald. Voor de aanleg van het leidingtracé is de grond tijdelijk uitgeplaatst. Na het leggen van de kabel is de ontgraven grond in hetzelfde bodemprofiel herschikt. Er is geen grond afgevoerd.

Op basis van voorgaande informatie kan niet vastgesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik zijnde wonen met tuin. Een bodem- en asbestonderzoek is noodzakelijk.

Ter plaatse van het voormalige garagebedrijf en het buitenterrein kan worden verricht volgens de strategie voor een heterogeen verdachte locatie (VED-HE). Geadviseerd wordt het overige terrein ook mee te nemen in het bodemonderzoek.

Ter plaatse van de aangetoonde loodverontreiniging dient een nader bodemonderzoek volgens NTA 5755 te worden uitgevoerd waarbij de ernst en omvang van de loodverontreiniging wordt vastgesteld. Afhankelijk van de resultaten en eventuele risico's is kan een bodemsanering noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van afwatering van hemelwater vanaf een asbesthoudend dak en daar waar asbesthoudend materiaal op de bodem aanwezig is dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 verricht te worden. Indien in de bodem asbesthoudende of asbestverdachte materialen (bijvoorbeeld puin) op of in de bodem of andere bronnen voor asbestverontreiniging worden aangetroffen dan is hier ook asbestonderzoek nodig.

Door Econsultancy is een verkennend asfalt-, fundatie-, bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem/puin uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek weergegeven.

Asfalt

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het asfalt van de Kortejacht, met uitzondering van de onderlaag, teevrij is. Het resultaat van de PAK-markertesten van de bovenste lagen van de asfaltverharding is bevestigd. Tot 17,0 cm -mv is het asfalt teevrij. De asfaltverharding bevat tevens een teerhoudende plaklaag/penetratielaag op een diepte van circa 22 cm -mv.

Econsultancy adviseert om de teevrije asfaltlagen af te voeren naar een asfaltcentrale voor hergebruik als warm asfalt. Het onderhavige onderzoek dient hiertoe als bewijslast.

Fundatie

De klinkerverhardingen zijn gefundeerd op zand. Ter plaatse van het wegdeel onder de asfaltverharding, komt fundatiemateriaal voor. Het materiaal bestaat voornamelijk uit baksteenresten, maar is daarnaast zwak betonkiesel- en asfalthoudend. In overleg met de opdrachtgever is de milieuhygiënische kwaliteit van de fundatie (organische parameters en uitloging) bepaald. In het opgegraven/opgeboorde materiaal is zintuiglijk géén asbestverdacht (plaat)materiaal (>20 mm) aangetroffen.

In het opgegraven en opgeboorde materiaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal (fractie >20 mm) aangetroffen. In de funderingslaag (niet zijnde grond) zijn tijdens de veldwerkzaamheden géén asbesthoudende plaatmaterialen (fractie > 20 mm) aangetroffen. In het geanalyseerde mengmonster is analytisch (fractie < 20mm) geen asbest aangetoond.

Het fundatiemateriaal is derhalve naar verwachting herbruikbaar als niet-vormgegeven bouwstof. De hergebruiksmogelijkheden worden echter tevens bepaald door de maximale emissiewaarden voor de anorganische parameters. Een partijkeuring conform VKB-protocol 1002 geeft derhalve een definitief uitsluitsel omtrent de milieuhygiënische kwaliteit en de hergebruiksmogelijkheden van de partij.

Econsultancy adviseert om het materiaal in het werk toe te passen of af te voeren naar een erkende verwerker. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie, met uitzondering van mobiel zeven, behoeven ter ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Bodem

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Plaatselijk is de grond bovendien zwak tot matig humeus. In de ondergrond is plaatselijk veen aangetroffen.

De bovengrond is plaatselijk zwak tot sterk (baksteen-, beton, en/of dakpan)puinhoudend. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak aardewerk-, metaal en/of kolengruishoudend. In het opgeboorde materiaal zijn geen olie-waterreacties waargenomen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie en in de bodem visueel geen asbestverdachte materialen (fractie >20 mm) aangetroffen (anders dan de reeds eerder tijdens het vooronderzoek aangetroffen asbestverdachte materialen).

Op het maaiveld, ter plaatse van inspectiegaten B01/B02/B03, is asbesthoudend plaatmateriaal (108 gram vlakke plaat | 12,5 % hechtgebonden chrysotiel- en 3,5 % amosiet asbest) aangetoond. In de geanalyseerde mengmonsters van de verdachte (top)laag achter (ten westen en noorden) van de werkplaats is analytisch (fractie <20 mm) asbest aangetoond boven de norm. De omvang van de inspoelzones is beperkt tot een smalle strook van maximaal circa 50m², waardoor nader onderzoek naar asbest in bodem niet zinvol wordt geacht.

In de overige mengmonsters van de bodem is analytisch (fractie <20 mm) geen asbest aangetoond.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond ter plaatse van het perceel en onder de bebouwing is licht verontreinigd met metalen PAK, PCB en minerale olie. Plaatselijk is een matig verhoogd gehalte PAK aangetoond. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft "Industrie" of "Wonen".

De zintuiglijk verontreinigde (boven)grond ter plaatse van de bermen langs de weg is licht verontreinigd met lood. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft "Wonen".

De zintuiglijk met puin (resten baksteen, dakpannen, beton) verontreinigde bovengrond ter plaatse van de onverharde bodem ten westen en noorden van de werkplaats is sterk verontreinigd met asbest, en licht verontreinigd met metalen (kwik, lood en zink) en PAK. Ter plaatse bevindt zich mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het kader van het Besluit Bodemkwaliteit is deze grond niet toepasbaar in een werk.

Het grondwaterniveau bevond zich ten tijde van het onderzoek op circa 1,45 m -mv. Het grondwater is niet verontreinigd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter, mogelijk met uitzondering van asbest, géén reden voor een nader onderzoek. Ten aanzien van de onverharde stroken met asbest verontreinigde grond ten westen en noorden van de werkplaats zijn er milieuhygiënische belemmeringen voor hergebruik van de grond. De omvang is bekend en beperkt tot maximaal 50 m².

Afhankelijk van de beoogde locatie van hergebruik is mogelijk een partijkeuring noodzakelijk. Een partijkeuring geeft een definitief uitsluitsel omtrent de milieuhygiënische kwaliteit en de hergebruiksmogelijkheden van de partij.

Resumé

Met het uitgevoerde infrastructureel onderzoek zijn de fysisch/chemische eigenschappen van de wegconstructie en de bodem ter plaatse van de Kortejacht 1 te Dedemsvaart vastgelegd.

Op basis van de gehanteerde onderzoeksinspanning en de onderzoeksresultaten acht Econsultancy voldoende informatie te hebben geleverd, zodat hoeveelheidsbepalingen kunnen worden verricht en beslissingen ten aanzien van de omgang met de vrijkomende materiaalstromen kunnen worden genomen.

De tijdens de reconstructie vrijkomende materialen kunnen binnen het werk worden teruggeplaatst, dan wel worden afgevoerd naar een hiertoe geschikte locatie. De eisen van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld en hierover advies uitgebracht. Het advies is opgenomen als bijlage 6. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is volledig inclusief bijlagen. Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Aan alle 'verdachte' activiteiten is aandacht besteed. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt wel belemmeringen aanwezig voor de geplande bestemmingswijziging.

In de grond ten noordwesten en ten noorden van de werkplaats is een sterke asbestverontreiniging aangetroffen. Deze moet worden gesaneerd. Ten oosten van de werkplaats is in de grond nog een matig verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Hier moet een beperkt nader onderzoek worden uitgevoerd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan koper.

In de grond ter plaatse van de asbestverontreinigingen mag niet geroerd worden zonder instemming van het bevoegde gezag (provincie Overijssel).

De asbestverontreiniging in de grond moet worden gesaneerd. Voor de sanering moet een saneringsplan of een BUS-melding ter goedkeuring bij het bevoegde gezag worden ingediend. Ter plaatse van de matige PAK-verontreiniging dient nog enig nader onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen dat hier geen sprake is van een sterke grondverontreiniging. Hierbij moet ook aandacht aan koper worden besteed.

Conclusie

Alvorens wordt geroerd in de bodem ter plaatse van de planlocatie dient een nader onderzoek naar PAK-verontreiniging plaats te vinden en dient de asbestverontreiniging in de grond te worden gesaneerd. In de regels is een aanlegvergunning opgenomen zodat het nader onderzoek en de sanering juridisch gewaarborgd is.

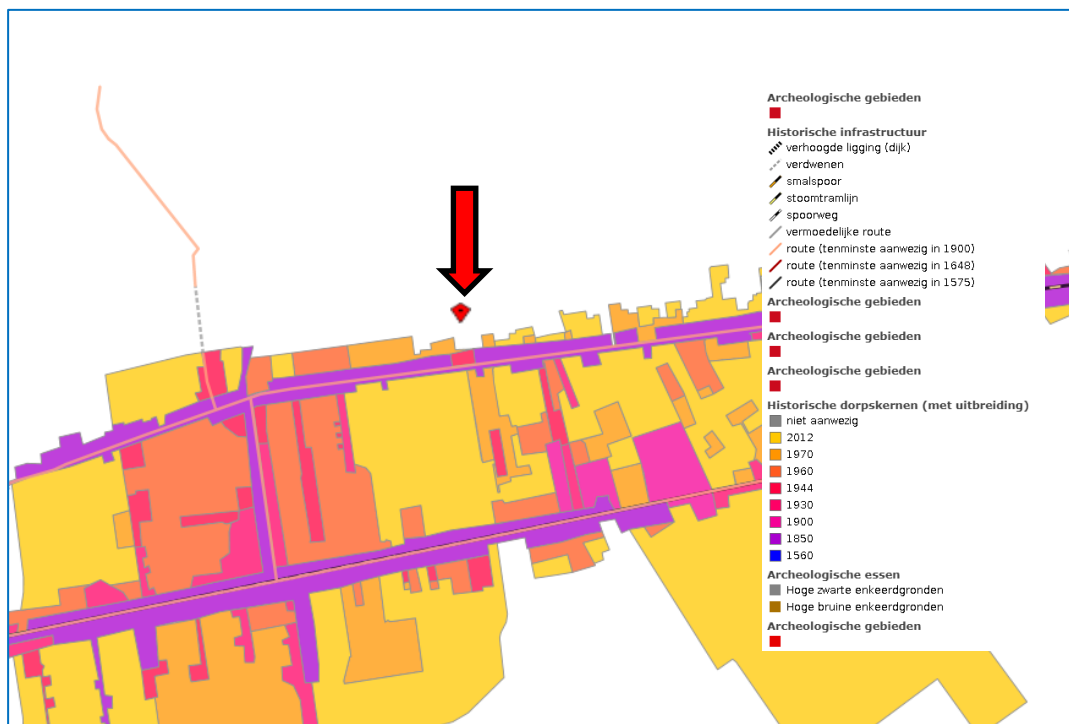
4.8 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2).

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.1 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Overijssel weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Te zien is dat nabij de planlocatie een historische dorpskern gelegen is. Verder ligt er op ca. 600 meter van het plangebied een oude route. De functiewijziging tast de cultuurhistorische waarden in het gebied niet aan.

Conclusie

De functiewijziging is niet in strijd met cultuurhistorisch beleid.

4.8.2 Doorwerking in het plan ten aanzien van archeologie

De gemeente Hardenberg heeft een archeologische verwachtingenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Navolgend is de locatie door middel van een blauwe druppel weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart, gemeente Hardenberg

Op de kaart is te zien dat het plangebied zich bevindt in een onbekend archeologisch gebied.

Conclusie

Gezien het in onderhavig plan gaat om een omzetting van een bestaand bedrijfswoning naar een burgerwoning, is archeologisch onderzoek niet nodig.

4.9 Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.9.1 Doorwerking in het plan

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Er is slechts sprake van het wijzigen van de bestemming.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

4.10.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijk besluit dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

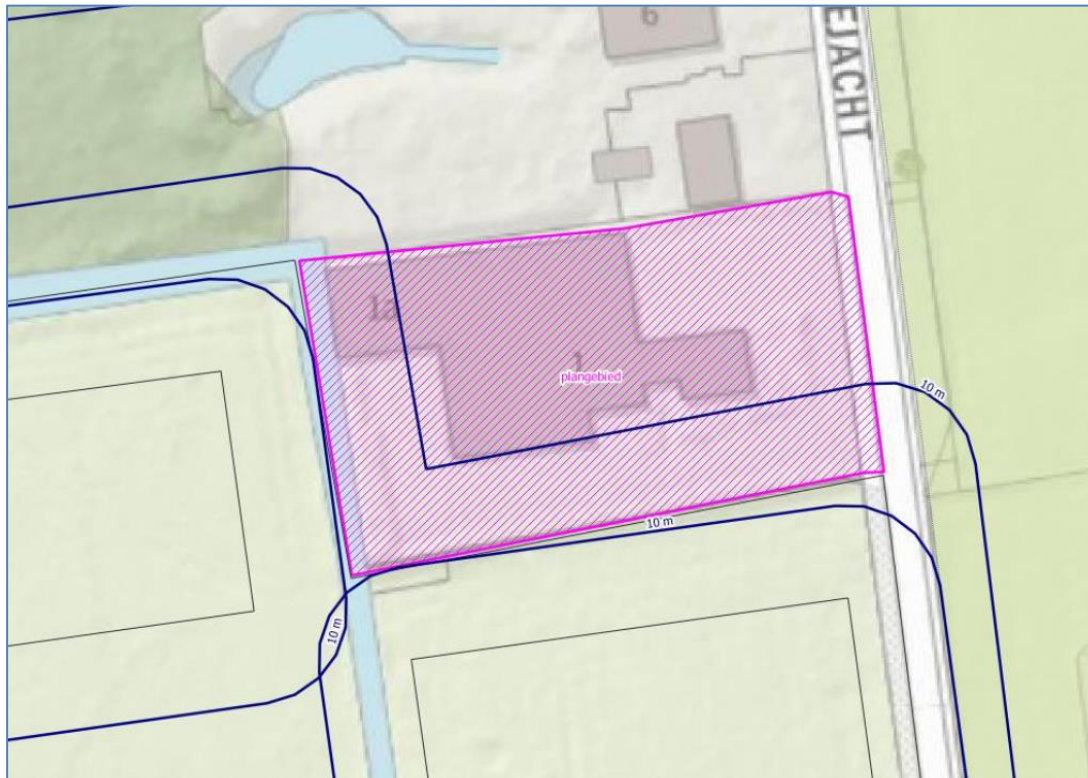
4.10.2 Doorwerking in het plan

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied. Voor het plan wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Door de Roever Omgevingsadvies is een quickscan bedrijven- en milieuzonering onderzoek uitgevoerd d.d. 11 april 2022. Deze is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend volgen de resultaten van het onderzoek.

Op de kaart in bijlage I van het onderzoeksrapport is te zien dat het gehele plangebied buiten de richtafstanden behorende bij de maximale planologische mogelijkheden behorende bij functies in omgeving ligt. Hieronder is dit inzichtelijke gemaakt.



Afbeelding: Afbeelding quickscan bedrijven- en milieuzonering

Een klein stukje bebouwing ligt binnen de richtafstand van 10 meter rondom de zone BCB. Aangezien daar in de verbeelding geen bouwvlak aanwezig is en daar alleen bestaande bijgebouwen worden toegestaan is het uitgesloten dat er milieugevoelige functies worden toegestaan binnen de richtafstand. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van de (mogelijke) milieubelastende functies in de omgeving niet geschaad.

Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

- De dichtstbijzijnde milieubelastende functies zijn niet feitelijk aanwezig (alleen planologisch mogelijk. Dit vormt een extra reden dat (in de huidige situatie) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. Een bedrijfswoning geniet geen ander beschermingsniveau dan een burgerwoning als het gaat om de aspecten geur, stof, geluid of gevaar. Dit vormt een extra reden dat de belangen van de (mogelijke) milieubelastende functies in de omgeving niet worden geschaad.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Tevens worden de bedrijven in de omgeving niet beperkt in hun bedrijfsvoering door onderhavige ontwikkeling. Het aspect 'bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.11.1 Doorwerking in het plan

Verkeer

Het plangebied is ontsloten door de Kortejacht, dit is een doodlopende straat. De Kortejacht is goed ontsloten door de Langewijk. Er is een bushalte op ca. 220 meter afstand van het plangebied. Gezien het gaat om een functiewijziging wordt verwacht dat de Kortejacht de verkeersgeneratie na de omzetting ontwikkeling aankan.

Parkeren

Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. In de parkeernormennota 2017 Hardenberg zijn de parkeernormen opgenomen.

Kortejacht 1 te Dedemsvaart is gelegen in de categorie 'rest bebouwde kom'. Tevens is de categorie 'weinig stedelijk' voor de gehele gemeente Hardenberg van toepassing. De parkeernorm bedraagt 1,9 per woning. Het gaat om één vrijstaande woning, dus er dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Hier kan gezien de grootte van het perceel ruimschoots aan voldaan worden.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

4.12 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

4.12.1 Doorwerking in het plan

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.13 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. De wet milieubeheer gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden, moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

4.13.1 Doorwerking in het plan

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van het planologisch omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Kortejacht 1 te Dedemsvaart. Het plan valt mogelijk onder 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat echter om een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Uit jurisprudentie volgt dat het afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waaronder onder meer de aspecten, aard en omvang van de voorziene ontwikkeling, of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414).

Gelet op de aard en omvang kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Enkel het gebruik van het perceel transformatie veranderd (gering) van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betekent echter niet dat hetgeen waarin het plan voorziet dient te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Nu het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de Provincie Overijssel en Waterschap Vechtstromen in het kader van het wettelijk vooroverleg.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.3 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functiewijziging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken worden voor een periode van zes weken voor eenieder ter visie gelegd.

Formele procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1 Dedemsvaart
Projectnummer	DED22-BPKOJ1
Imro codering	NL.IMRO.0160.0000BP00415-VG01
Revisie	06
Datum	november 2023

Opdrachtgever

De heer M. Buitenhuis

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

INVENTARISATIELIJST BIJLAGE

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, de Roever Omgevingsadvies d.d. 9 januari 2023, rapportnummer: 20220333.v01.
2. Watertoets d.d. 6 mei 2022.
3. Bedrijven- en milieuzonering, de Roever Omgevingsadvies d.d. december 2022, rapportnummer: 20220333.v02.
4. Milieu hygiënisch vooronderzoek Kortejacht 1 Dedemsvaart, MILON B.V., d.d. 25 januari 2023, projectnummer: 20222296.
5. Rapportage verkennend afval-, fundatie-, bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem/puin, Econsultancy, d.d. 21 juli 2023, rapportnummer: 21541.001.
6. Bodemadvies Verkennend afval-, fundatie- en asbestonderzoek terrein Kortejacht 1 in Dedemsvaart, Omgevingsdienst IJsselland, d.d. 1 september 2023, kenmerk Z2022-00011980-004.