



OMGEVINGSVERGUNNING

‘Tweede bedrijfswoning Nieuwe Wetering 4, Mastenbroek’

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum: 16 april 2025

Versie: Definitief



Colofon	
Titel:	Omgevingsvergunning 'Tweede bedrijfswoning Nieuwe Wetering 4, Mastenbroek' Ruimtelijke onderbouwing
Datum:	16 april 2025
Versie:	Definitief
Auteur:	
Opdrachtgever:	
Opdrachtnemer:	
Email:	
Website:	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Historische ontwikkeling	7
2.3	Het besluitgebied	7
3	Planbeschrijving	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beoogde situatie	10
3.3	Landschappelijke inpassing	11
3.4	Strijdigheid vigerend bestemmingsplan	12
4	Relevant ruimtelijk beleid	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Europees beleid	14
4.3	Rijksbeleid	14
4.4	Provinciaal beleid	16
4.5	Gemeentelijk beleid	21
4.6	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	24
5	Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Verkeer en parkeren	25
5.4	Bedrijven en milieuzonering	26
5.5	Geluid	27
5.6	Luchtkwaliteit	28
5.7	Water	29
5.8	Ecologie	31
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.10	Externe veiligheid	33
5.11	Milieueffectrapportage	35
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	36
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen	38
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan	38
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek.....	38
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	38
Bijlage 4: Digitale watertoets	38
Bijlage 5: Verkennend ecologisch onderzoek.....	38
Bijlage 6: Rapportage stikstofberekeningen	38
Bijlage 7: Briefrapport archeologie.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op het bestaande erf aan de Nieuwe Wetering 4 te Mastenbroek (hierna: het besluitgebied) naast de bestaande bedrijfswoning een tweede bedrijfswoning te realiseren. Op het perceel bevinden zich in de huidige situatie reeds een woonhuis, met daarachter een tweetal veestallen, een schapenschuur, een werktuigenberging en een hooiberg (welke ten behoeve van deze ontwikkeling zal worden gesloopt). Achter de tweede bedrijfswoning wordt tevens een nieuwe schuur gebouwd ten behoeve van werktuigenberging. De gemeente Zwartewaterland heeft middels een principebesluit op 13 maart 2024 laten weten medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een tweede bedrijfswoning binnen het besluitgebied.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo) worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hasselt, sectie G, nummers 282 en 283 (beiden gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van 10.300 m². Het besluitgebied bevindt zich aan de Nieuwe Wetering, die de Polder Mastenbroek van noord naar zuid doorsnijdt en daarbij Zwolle verbindt met de kern Genemuiden. Aan de voorzijde van het besluitgebied bevindt zich de watergang Nieuwe Wetering. Aan de overzijde hiervan zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Het erf wordt ten noorden, oosten en zuiden omringd door agrarische gronden. Verspreid langs de Nieuwe Wetering zijn verschillende agrarische bedrijfserven en enkele woonbestemmingen gevestigd. De dichtstbijzijnde ligt op een afstand van ca. 170 meter. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het besluitgebied in de omgeving en de begrenzing van het besluitgebied weer.



Afbeelding 1: Ligging besluitgebied in de polder Mastenbroek (locatie besluitgebied rood omcirkeld)



Afbeelding 2: Begrenzing besluitgebied (rood omljnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland', dat door de raad van de gemeente Zwartewaterland is vastgesteld op 10 oktober 2013. Het besluitgebied kent volledig de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Voor een groot deel van het bestaande erf is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Tot slot ligt over het gehele erf een bouwvlak. Afbeelding 3 geeft de uitsnede van het van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' weer.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' (besluitgebied rood omljnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op het toekomstige plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 5 bevat de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot komen de economische en maatschappelijke haalbaarheid van onderhavig plan in hoofdstuk 6 aan bod.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Van oorsprong was de polder Mastenbroek een nat en moerassig gebied tussen de twee Delta armen IJssel en Zwartewater. In de 14^e eeuw is een begin gemaakt met de veenontginning met daarna het gebruik als landbouwgebied. De randen van de polder worden gemarkeerd door dijken. De polder Mastenbroek is de oudste, rationale geometrische verkaveling van Nederland. De polder kenmerkt zich verder door de weidsheid met vergezichten. Deze weidsheid wordt versterkt door het contrast met de drie rechte noord-zuid bebouwingslinten, waaronder de Nieuwe Wetering. De verkaveling langs deze linten is streng geometrisch met blokverkaveling en zogenaamde Bajonetkruisingen. Wegen en weteringen liggen telkens naast elkaar waardoor een achterlijn ontbreekt. Hierdoor liggen de achterzijden van erven niet op één lijn. Veel boerderijen, waaronder het erf aan de Nieuwe Wetering 4, zijn bereikbaar middels een brug over de wetering. Onderstaande afbeeldingen geven de historische ontwikkeling van de polder Mastenbroek weer.

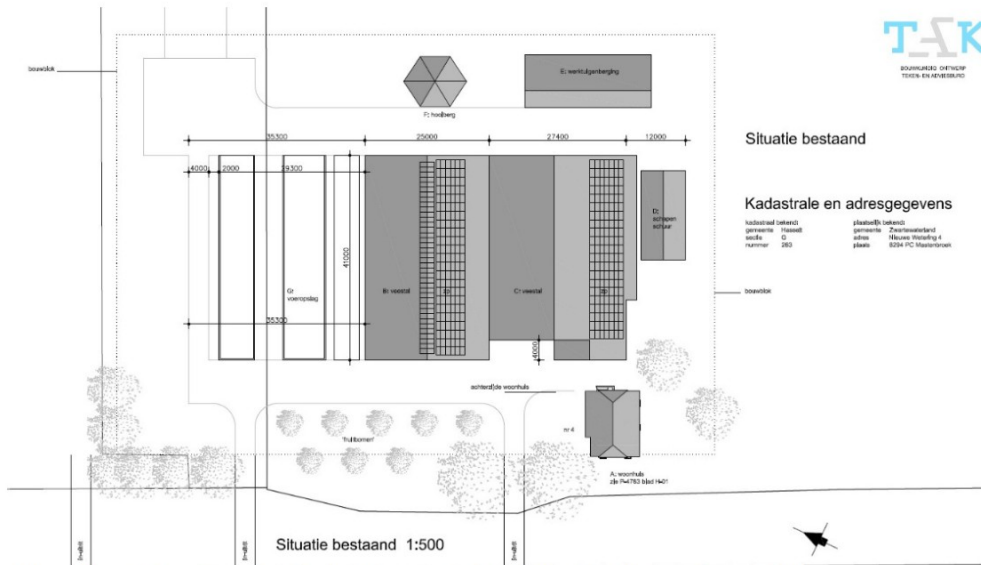


Afbeelding 4: Historische ontwikkeling polder Mastenbroek van 1845 (links), 1950 (midden) tot heden (rechts) (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Nieuwe Wetering 4 in de polder Mastenbroek. Aan de voorzijde van het besluitgebied bevindt zich de watergang de Nieuwe Wetering. Via een tweetal bruggen over deze watergang is het besluitgebied te bereiken. Rond de bruggen bevinden zich volwassen boomgroepen bestaande uit verschillende boomsoorten. Aan de zuidwestzijde van het besluitgebied is het bestaande woonhuis gesitueerd. Achter het bestaande woonhuis bevinden zich twee grote veestallen, met ten zuidoosten ervan een kleinere schapenstal. Aan de achterzijde van het erf, ten oosten van de veestallen, zijn een werktuigenberging en een hooiberg gesitueerd. De hooiberg wordt in het kader van deze ontwikkeling gesloopt.

Onderstaande afbeeldingen geven een plattegrond van de bestaande situatie binnen het besluitgebied en foto's van de huidige situatie weer.



Afbeelding 5: Bestaande situatie binnen het besluitgebied (bron: Buro TAK)



Afbeelding 6: Voorzijde besluitgebied met rechts op de voorgrond de noordelijke toegang tot het erf

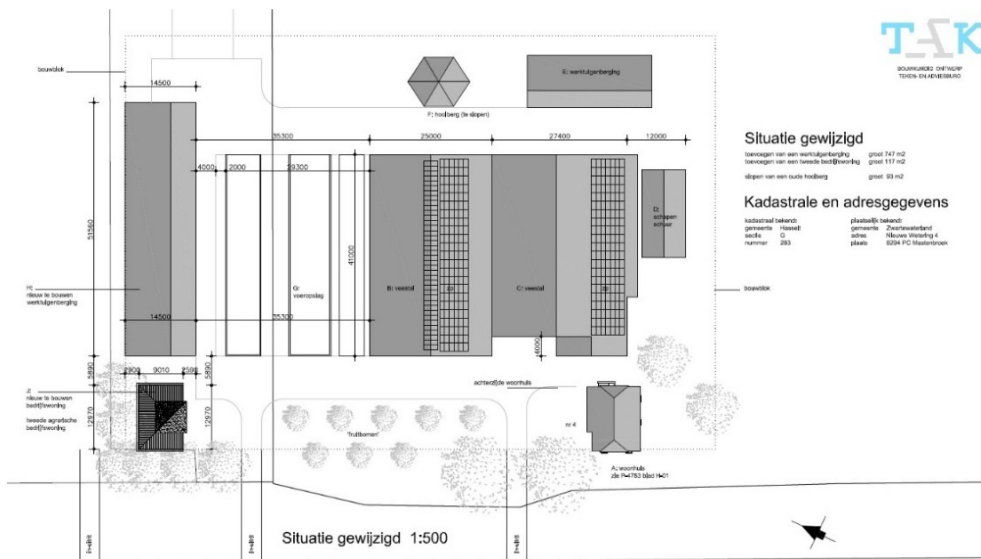


Afbeelding 7: Voorzijde besluitgebied met rechts op afbeelding het bestaande woonhuis, links de bestaande veestallen



Afbeelding 8: Ontsluiting besluitgebied gezien vanaf erf, kijkend in noordelijke richting

Achter de tweede bedrijfswoning heeft initiatiefnemer het voornemen om een nieuwe werktuigenberging te realiseren. Deze schuur kent een grondvlak van circa 14,5 bij 52 meter en staat ten dienste van het agrarisch bedrijf dat gevoerd wordt op het erf. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie binnen het besluitgebied weer.



Afbeelding 11: Toekomstige situatie binnen besluitgebied met links de tweede bedrijfswoning en de werktuigenberging (bron: Buro TAK)

3.3 Landschappelijke inpassing

Zoals ook wordt aangegeven in de voorwaarden uit de beleidsregel voor een extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland (nader uitgelicht in paragraaf 3.4), dienen de kenmerken en kwaliteiten van een erf in beeld gebracht te worden, op basis waarvan een inpassingsadvies en beplantingsplan opgesteld dienen te worden. Hiermee wordt er op toegezien dat de kwaliteiten van het erf gehandhaafd blijven en, waar nodig, versterkt worden.

Door Buro Stad + Land is, op basis van de bestaande kwaliteiten en kenmerken van het erf, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige plan, inclusief uitgebreide toelichting, is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het erf aan de Nieuwe Wetering 4 is bovengemiddeld groen, met name aan de wegzijde. Er zijn veel streek-eigen, karakteristieke hoge bomen aanwezig (es, populier en een grote hoogstamfruitboomgaard) waarmee het erf reeds landschappelijk is verankerd en voldoet aan de vereisten uit het Landschapsontwikkelingsplan van Zwartewaterland.

Ook met de beoogde nieuwbouw van een tweede woning behoudt het erf haar groene kwaliteit. Op twee locaties kan opgaande structuurbeplanting nog bijdragen aan de algemene beeldkwaliteit. Aan de noordzijde moeten bomen (van beperkte kwaliteit) wijken voor de bouw van de werktuigenstalling. Aan de zuidzijde is het zicht op verschillen de schuren en opstallen in de huidige situatie al open. Door aan beide zijden een boom-singel te voorzien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot en vormt het erf een 'groen eiland' in het overwegend open polderlandschap.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde landschappelijke inpassing van het erf weer. De volledige toelichting, inclusief beplantingsplan, is in bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan erf in toekomstige situatie (bron: Buro Stad + Land)

3.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Onderhavig initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen. Binnen het bouwvlak bevindt zich reeds het bestaande woonhuis dat is aan te merken als bedrijfswoning.

De bouw van de beoogde werktuigenberging is niet in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwvlak ter plaatse van het besluitgebied kent geen specifieke aanduiding voor het maximaal te bebouwen oppervlak. Derhalve mag het gehele bouwvlak bebouwd worden met gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Beleidsregel 'Extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland'

De gemeente Zwartewaterland heeft voor het onder voorwaarden toestaan van een extra bedrijfswoning op agrarische bedrijfserven een beleidsregel opgesteld. Het realiseren van een extra bedrijfswoning is echter uitsluitend toegestaan middels het realiseren van een 'twee-onder-één-dak' woning, al dan niet door uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning of door vervanging hiervan. Onderhavig initiatief betreft de bouw van een zelfstandige, vrijstaande tweede bedrijfswoning. Hiermee is het initiatief niet in lijn met de uitgangspunten uit deze beleidsregel.

Hiertoe heeft initiatiefnemer scenario's aan gemeente Zwartewaterland voorgelegd, waarbij stedenbouw en landschap actief zijn betrokken. Geconcludeerd is dat het vasthouden aan bovengenoemde beleidsregel voor deze locatie specifiek niet zou leiden tot een kwalitatieve verbetering, maar zelfs kan leiden tot afbreuk aan de

bestaande landschappelijke kwaliteiten van het erf. Derhalve heeft gemeente Zwartewaterland per principebesluit van 13 maart 2024, besloten af te wijken van de beleidsregel en onder een aantal randvoorwaarden medewerking te verlenen aan de bouw van de zelfstandige tweede bedrijfswoning:

- Aangetoond dient te worden dat beide huishoudens een bedrijfsmatige binding met het bedrijf hebben overeenkomstig het gestelde in de beleidsregel 'Extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland'.
- Op het moment dat geen sprake meer is van bedrijfsmatige binding van één of beide huishoudens met het bedrijf moet de bewoning van de woning(en) gestaakt worden en wordt het eventueel toegekend huisnummer ingetrokken.
- Na beëindiging van bewoning in één van de twee woningen moet deze woning:
 - Worden ingezet voor een nevenfunctie welke ter plaatse is toegestaan; of
 - Worden gebruikt als bijgebouw, ten dienste van de agrarische functie, mits dit past binnen de bouwregels.
- De voorwaarden van beleidsregel 'Extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland' blijven onverminderd van toepassing.
Ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing dienen de huidige kenmerken en kwaliteiten van het erf in beeld gebracht te worden. Een inpassingsadvies en beplantingsplan ziet erop toe dat deze kwaliteiten gehandhaafd en, waar nodig, versterkt worden.
In aanvulling op voorgaande dient naast het advies van een ervenconsulent ook een stedenbouwkundig/landschappelijk advies omtrent het ontwerp en de uitstraling van de nieuwe woning te worden gevraagd.

Voor de realisatie van de tweede bedrijfswoning dient een omgevingsvergunning verkregen te worden voor het afwijken van het bestemmingsplan. Onderbouwt dient te worden dat met de bouw en in gebruikname van de tweede bedrijfswoning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In navolgende hoofdstukken wordt het initiatief getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en nadere toelichting gegeven op relevante milieu- en omgevingsaspecten, teneinde aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit besluitgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.7.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunnings- of ontheffingsplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning of ontheffing is strafbaar. In paragraaf 5.8 wordt besproken in hoeverre het voorgenomen plan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijksbeleid in de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is, behalve enkele onderdelen van bijlage 6: 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit, geheel opgegaan in de NOVI.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen belangen uit de Nationale Omgevingsvisie en is derhalve niet in strijd met de NOVI.

4.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan of bij de aanvraag omgevingsvergunning dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van

een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 28-06-2017 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat de ontwikkeling van niet meer dan 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, waarbij één tweede bedrijfswoning binnen het besluitgebied wordt gebouwd, kan derhalve niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Conclusie

Er is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- Versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor Duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

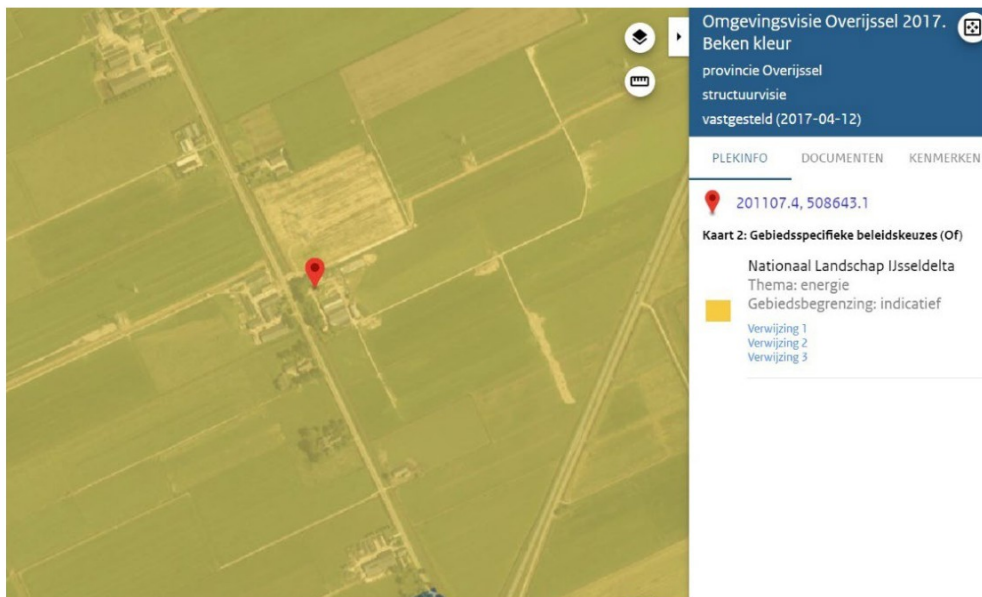
Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes (of)

Vanuit het kaartbeeld voor gebiedsspecifieke beleidskeuzes blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta (zie afbeelding 12). Nationaal Landschap IJsseldelta bestaat uit de polder Mastenbroek, het Kampereiland, de Mandjeswaard, Polder de Pieper, de Zuiderzeepolder, het rivierenland van de IJssel en het Zwarte Water met daaraan gelegen oude stads- en dorpskernen, dijken en keringen en het Zwarte Meer. Een rivierenland met eeuwenoude polders, terpenboerderijen en kreekruggen. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- de grote mate van openheid;
- de oudste, rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen.

De realisatie van de tweede bedrijfswoning vindt plaats binnen een bouwvlak van een bestaande agrarische bedrijfslocatie welke volledig mag worden bebouwd. De voorgenomen ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan bovengenoemde kernkwaliteiten van het landschap.



Afbeelding 13: Uitsnede kaartbeeld 'Gebiedsspecifieke beleidskeuze (of)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

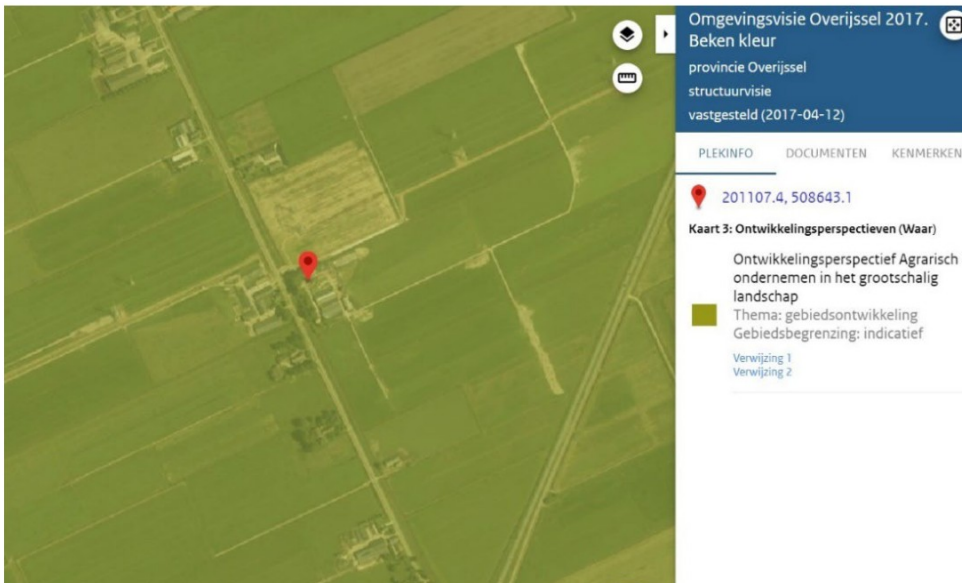
Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Vanuit het kaartbeeld voor ontwikkelingsperspectieven blijkt dat het besluitgebied binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is gelegen (zie afbeelding 13). Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Met de bouw van een tweede bedrijfswoning wordt bijgedragen aan het duurzaam in stand houden van een bestaande agrarisch bedrijf, door twee bij het bedrijf betrokken gezinnen op het erf te laten wonen. De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand bouwvlak waar in de bestaande situatie reeds een bedrijfswoning is toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling staat de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven hierdoor niet in de weg. Het initiatief is dus in lijn met het beleid voor dit ontwikkelingsperspectief.

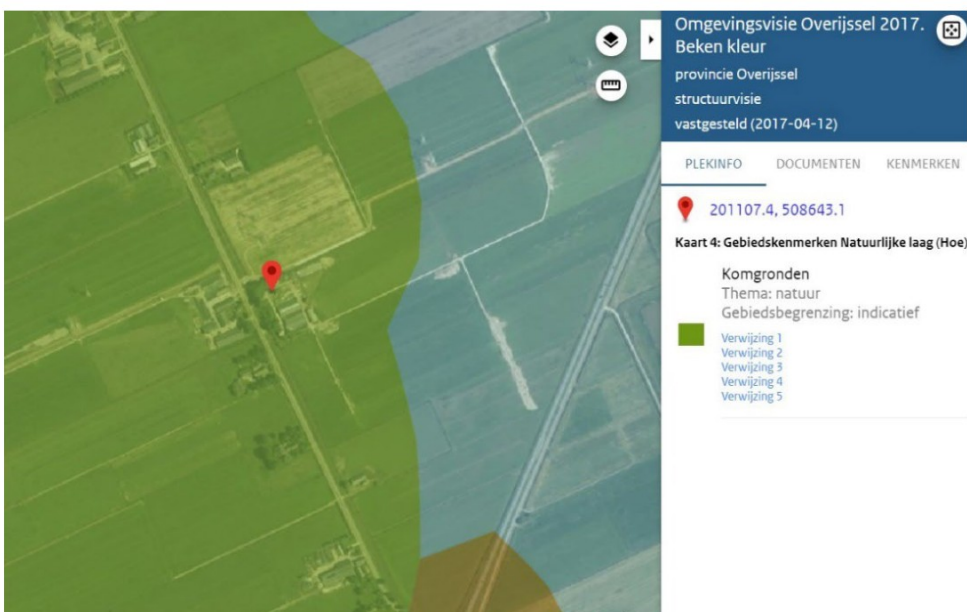


Afbeelding 14: Uitsnede kaartbeeld 'Ontwikkelingsperspectieven (waar)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (hoe)

Binnen het kaartbeeld voor de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag behoort het besluitgebied tot de komgronden (zie afbeelding 14). De kommen zijn de gebieden waar zich verder van de rivier af, door overstromingen fijner materiaal afzette. Dit resulteerde in zware kleipakketten. In de delen met stagnerend water ontwikkelde zich via verlanding moerasbos. De kommen zijn vanwege de moeilijke ontwatering lang in extensief agrarisch gebruik gebleven. Door de bedijking van de rivieren en de ontwatering zijn de natuurlijke condities van dit gebiedstype nu verdwenen.

Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling te benutten. Onderhavig initiatief ziet toe op de bouw van een tweede bedrijfswoning op een bestaand erf. Er vindt hierbij geen afbreuk plaats van de waarden van de komgronden.



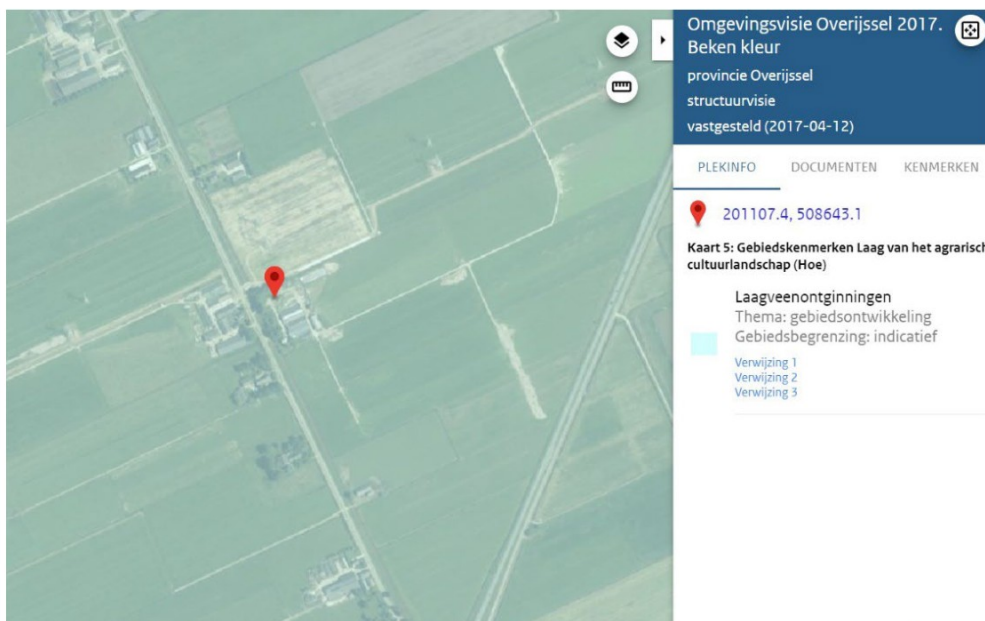
Afbeelding 15: Uitsnede kaartbeeld 'Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (hoe)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (hoe)

Het besluitgebied behoort binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap tot de laagveenontginningen (zie afbeelding 15). Dit betreft een open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. De polder Mastenbroek is één van de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningen landschap. Karakteristiek voor de laagveenontginningen van de polder Mastenbroek zijn de boerderijen op terpen langs het lineaire grid.

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten. Het karakteristieke bebouwingspatroon vormt het vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van een tweede bedrijfswoning binnen een bestaand erf langs de Nieuwe Wetering. Er wordt hiermee gebouwd binnen een bestaand cluster en in lijn met het karakteristieke bebouwingspatroon in de polder Mastenbroek. Het initiatief doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het laagveenontginningen landschap.

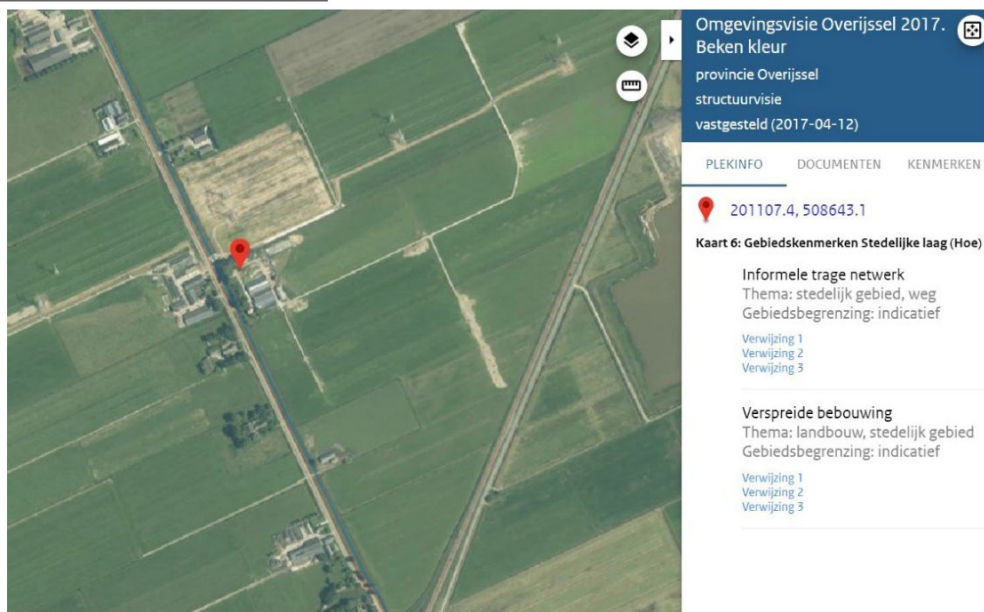


Afbeelding 16: Uitsnede kaartbeeld 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (hoe)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Gebiedskenmerken Stedelijke laag (hoe)

Het besluitgebied behoort vanuit deze laag tot de 'verspreide bebouwing' (zie afbeelding 16). Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype.

Als er ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Met de bouw van een tweede bedrijfswoning in de vorm van een hooiberg, welke qua omvang aansluit bij de reeds bestaande bebouwing op het erf, wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende erfstructuur aan de Nieuwe Wetering 4. Ook blijft het onderscheid voorkant-achterkant duidelijk waarneembaar. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met het provinciaal beleid vanuit de stedelijke laag.

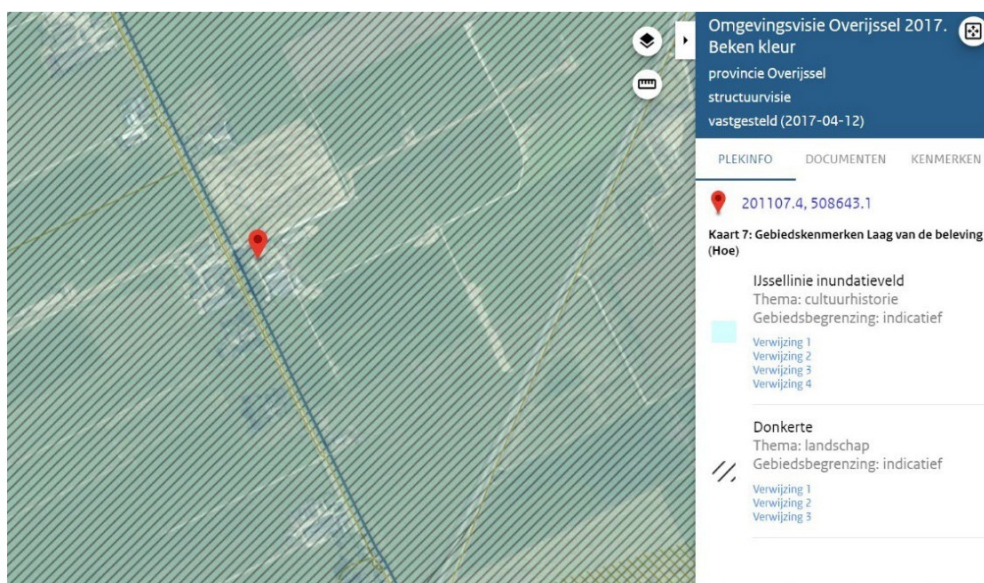


Afbeelding 17: Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke laag (hoe)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Gebiedskenmerken Laag van de beleving (hoe)

Het besluitgebied is gelegen in het IJssellinie inundatieveld (zie afbeelding 17). De omgevingsvisie richt zich vooral op de ruimtelijke kant van ons cultureel erfgoed; op de sporen uit het verleden die zichtbaar en tastbaar aanwezig zijn in de leefomgeving en dan specifiek op het zogenaamde 'onroerende erfgoed'. Denk hierbij aan monumenten, karakteristieke gebouwen (bijvoorbeeld agrarisch, industrieel en religieus erfgoed), maar ook aan landgoederen, historische occupatiepatronen en infrastructuur, verdedigingslinies en schansen, begraafplaatsen, plaatsen van herdenking en grens- en markepalen. Er is ook cultureel erfgoed dat niet direct zichtbaar is in de leefomgeving.

Binnen het besluitgebied zijn geen ruimtelijke kenmerken van het IJssellinie inundatieveld aanwezig die door de realisatie van een tweede bedrijfswoning aangetast kunnen worden. Omdat de woning wordt gerealiseerd op een bouwvlak van een bestaande bedrijfslocatie welke in de bestaande situatie volledig mag worden bebouwd, heeft de beoogde ontwikkeling ook geen significant nadelig effect op de belevingslaag 'donkerte'. Het initiatief is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid vanuit deze laag.



Afbeelding 18: Uitsnede kaartbeeld 'Gebiedskenmerken Laag van de beleving (hoe)' (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Conclusie

Uit voorgaande analyse blijkt dat het initiatief niet in strijd is met de provinciale omgevingsvisie.

4.4.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om 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 de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Met de realisatie van een tweede bedrijfswoning in de vorm van een hooiberg wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan de duurzame instandhouding van de agrarische bedrijfsfunctie van het erf (doordat een aan het bedrijf gebonden gezien op het erf kan blijven wonen), anderzijds wordt er door de vormgeving en situering van het gebouw geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke kenmerken van het bestaande erf.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand erf, heeft het plan geen nadelig effect op het Nationaal Landschap IJsseldelta, het rivierengebied, het inundatieveld van de IJssellinie of de donkerte.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is vastgesteld op 30 september 2020, door de gemeenteraad van Zwartewaterland. De Omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf januari 2024 in werking treedt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en daarmee het instrument omgevingsvisie wettelijk geborgd wordt, is de Omgevingsvisie Zwartewaterland tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wro. De Omgevingsvisie is opgebouwd in thema's. Voor onderhavige ontwikkeling is voornamelijk het thema 'Wonen' van toepassing. Het beleid in de Omgevingsvisie ten aanzien van het wonen is afkomstig uit de Bouwsteen Wonen.

De gemeente heeft de Omgevingsvisie opgesteld aan de hand van de volgende ambities:

- samenwerkend Zwartewaterland bereikt meer;
- een uitnodigende leefomgeving om te bewegen, ontmoeten en verblijven;
- nieuwe energie en klimaatadaptatie krijgen de ruimte;
- een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- beleef mix van cultuur en ondernemen in Zwartewaterland;
- ons buitengebied is klaar voor de toekomst.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in verschillende thema's, zoals cultuur, landschap en natuur, gezondheid, energie en wonen. Voor dit plan is met name het thema 'ons buitengebied is klaar voor de toekomst' relevant.

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied. Voor het buitengebied zet gemeente Zwartewaterland in op het behoud van de agrarische sector. Het buitengebied zonder duidelijk aanwezige agrarische sector verandert fundamenteel van karakter. Behoud en beleefbaarheid van de agrarische sector is daarom het uitgangspunt. Specifiek voor de polder Mastenbroek is gemeente Zwartewaterland terughoudend als het gaat om woningbouw. Dit vindt bij voorkeur plaats op agrarische erven onder duidelijk gestelde ruimtelijke voorwaarden.

Het initiatief draagt bij aan beide doelen; enerzijds kan door het toestaan van een tweede bedrijfswoning de duurzame voortzetting van het agrarisch bedrijf worden verzekerd. Anderzijds wordt uitvoering gegeven aan

het uitsluitend toevoegen van nieuwe woningen op bestaande agrarische erven in de polder Mastenbroek. Het initiatief is zo gezien in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.5.2 Beleidsregel 'Extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland'

Op 13 september 2022 heeft het College de beleidsregel 'extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland' vastgesteld.

Hiermee is geregeld dat:

- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" de mogelijkheid biedt voor inwoning, mits hiervoor een afwijking is verkregen op basis van het "Parapluplan Wonen";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" voor agrarische bedrijven de mogelijkheid biedt voor een tweede bedrijfswoning, mits de bedrijfsvoering voldoende groot is;
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" geen verdere flexibiliteit biedt voor het realiseren van een extra woning in het buitengebied;
- om flexibiliteit te kunnen bieden een afwegingskader nodig is;
- de balans tussen ruimtelijke impact en compensatie in evenwicht moet zijn.

Met deze beleidsregel is beoogt meer duidelijkheid te geven over de mogelijkheden om een extra woning te realiseren op de bestaande erven in het buitengebied van Zwartewaterland. Behoud en bescherming van het agrarisch karakter van het buitengebied staan voorop. Ontwikkelingen moeten een positieve bijdrage leveren aan het gebied.

Voor toevoeging van een woning op een (agrarisch) bedrijfserf, waarvan in onderhavige situatie sprake is, gelden de volgende regels:

3.1 Extra woning op een (agrarisch) bedrijfserf

1. Op een (agrarisch) bedrijfserf is het realiseren van een extra bedrijfswoning enkel toegestaan door het realiseren van een 'twee-onder-één-dak'-woning, al dan niet door uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning of vervanging hiervan.
2. Er moet worden aangetoond dat beide huishoudens een bedrijfsmatige binding met het bedrijf hebben.
3. Bij het realiseren van twee woningen binnen één bouwvolume:
 - a. is het uitgangspunt dat het bouwvolume de uitstraling heeft van één woning;
 - b. is vervanging en/of uitbreiding van de bestaande woning mogelijk.
4. Er mag geen plattelandswoning aanwezig zijn die deel heeft uitgemaakt van het agrarisch bedrijf.
5. Op het moment dat geen sprake meer is van bedrijfsmatige binding van één of beide huishoudens met het bedrijf moet de bewoning van de woning(en) gestaakt worden en wordt het eventueel toegekende huisnummer ingetrokken.
6. Na beëindiging van bewoning in één van de twee woningen moet deze woning:
 - a. bij de andere woning worden getrokken;
 - b. worden ingezet voor een nevenfunctie welke ter plaatse is toegestaan; of
 - c. worden gebruikt als aangebouwd bijgebouw, mits dit past binnen de bouwregels.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Zoals reeds aangegeven, is het initiatief niet in overeenstemming met het gesteld onder artikel 3.1, sub 1. Artikel 6 van de beleidsregel bevat een afwijkingsmogelijkheid waarbij het college gemotiveerd kan afwijken van het bepaalde in de beleidsregel. In onderhavige situatie heeft het college gebruik gemaakt van de afwij-

kingsmogelijkheid. Gemeente Zwartewaterland heeft in haar principebesluit van 13 maart 2024 namelijk aan-gegeven in dit specifieke geval medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een tweede bedrijfswoning in de vorm van een hooiberg. Voor de overige genoemde punten uit artikel 3.1 zal het initiatief voldoen aan de beleidsregel.

4.5.3 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' zijn nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan. Op grond van de beleidsregel Kwaliteitsimpuls groene Omgeving (KGO) kan toch ruimte geboden worden voor ontwikkelingen. Uitgangspunt van KGO is 'ontwikkelen in het buitengebied kan, mits hier passende compensatie tegenover staat'.

De methodiek van de KGO is geïnspireerd op het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie. Het kwaliteitsgericht denken, waarbij de impact en schaal van de ontwikkeling bepalend is voor de hoogte van de ruimtelijke investering. Dit kan door een landschappelijke investering op eigen terrein, maar bij ontwikkelingen van grote omvang ook door aanvullende compensatie in de omgeving.

Bij toepassen van de KGO wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de gewenste situatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in o.a. wijzigingen in of mogelijkheden tot bebouwingsoppervlakte, wijzigingen in functie en grootte van een erf. Hiervoor wordt in beginsel een tegenprestatie gevraagd door middel van goede landschappelijke inpassing van het eigen erf. Bij een grootschalige ontwikkelingen kan een aanvullende kwaliteitsprestatie buiten het eigen erf van toepassing zijn.

Met de berekeningsmethodiek wordt bepaald of er bij een ontwikkeling kan worden volstaan met een basisin-spanning of dat er ook een aanvullende kwaliteitsprestatie moet worden geleverd. Als er sprake is van een aanvullende kwaliteitsprestatie blijkt uit de berekening hoe hoog deze moet zijn.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. De te realiseren tweede bedrijfswoning wordt uitgevoerd in de vorm van een hooiberg waardoor deze zich schikt naar de vorm van een bijgebouw bij het agrarisch bedrijf. Daarnaast betreft het een vraaggestuurde ontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners in de bestaande situatie reeds op het erf wonen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de Bouwsteen Wonen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet daarnaast aan de hierboven onder artikel 3.3 lid 1 genoemde randvoorwaarden. Uit hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen onevenredige aantasting van de genoemde aspecten plaatsvindt en dat er geen significant negatief effect is op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Omdat het een vraaggestuurde ontwikkeling betreft is de actuele behoefte eveneens aangetoond.

4.5.4 Welstandsnota 'Slimmer bekeken'

De gemeente Zwartewaterland kent een rijke geschiedenis. Deze is ook terug te zien in de cultuurhistorische en hedendaagse bebouwing. Deze leefomgeving is mede bepalend voor de identiteit van de gemeente, naast functionele en maatschappelijke aspecten. Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan een goede woon- en werkomgeving, de concurrentiekracht en de leefbaarheid in onze gemeente.

Om de kwaliteit van bestaande en toekomstige gebouwen zo goed mogelijk te bewaken, heeft de gemeente Zwartewaterland een welstandsbeleid. Voor sommige bouwwerken is een vergunning van de gemeente nodig en voor andere niet. Maar het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de eisen van welstand.

Deze eisen staan in de Welstandsnota 'Slimmer bekeken'. In deze nota staan criteria voor bepaalde objecten en gebieden. Door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de energietransitie, kunnen deze eisen en criteria deels veranderen. Bij de toetsing van plannen streeft de gemeente naar een goede balans tussen individueel en algemeen belang.

Deelgebied Polder Mastenbroek

Het besluitgebied ligt binnen deelgebied Polder Mastenbroek. Dit deelgebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied in de nota Belvédère. Het betreft een hartvormige polder tussen IJssel en Zwartewaterland in drie gemeenten: Kampen, Zwolle en Zwartewaterland. De Polder is rond 1364 ontgonnen vanuit de al bewoonde, hogere, zandige delen. Uitzonderlijk voor die tijd is het regelmatige verkavelingspatroon van wegen en weteringen, dat kan worden getypeerd als ruitvormig. Erlangs staan de boerderijen. Kenmerkend zijn het grasland, de weidsheid en de zichtlijnen. Die zijn gebaseerd op twee oriëntatiepunten: de kerktorens van Hasselt en Sonneberg. Karakteristiek zijn de 'verspringende kruisingen' van wegen.

Een nadere beschrijving van onder andere de bebouwing, bijzondere en storende elementen, beleid en criteria is beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het ontwerp van de beoogde hooiberg wordt voor akkoord aan welstand voorgelegd.

4.5.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante gemeentelijk beleid

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met zowel het rijks-, provinciaal-, als gemeentelijk beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven en worden de waterbelangen afgewogen.

5.2 Bodem

5.2.1 Wettelijk kader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe functie kan pas worden toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe functie. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het besluitgebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

5.2.2 Onderzoek

Op de locatie van de te bouwen tweede bedrijfswoning en de te realiseren werktuigenberging erachter is een historisch (NEN 5725) en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het volledige rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In de grond ter plaatse van het onderzochte terrein zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarden bodemkwaliteit aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de voormalige streefwaarde aan barium aangetoond. Op basis van de indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit voldoet de grond aan de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Op grond van het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek. De bodem ter plaatse van het onderzochte terrein is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Wettelijk kader

De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte tot gevolg. De gemeente Zwartewaterland heeft het beleid ten aanzien van verkeer vastgelegd in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Deze GVVP bevat echter geen kencijfers voor het aantal verkeersbewegingen.

Om te bepalen of de verkeersgeneratie niet zal leiden tot onoverkomelijk problemen met betrekking tot de ontsluiting van het besluitgebied en de omgeving via de bestaande infrastructuur, wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen op basis van de publicatie van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren'.

Voor het parkeren heeft de gemeente Zwartewaterland het beleid vastgelegd in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Als uitwerking van het GVVP is het 'Parkeerbeleidsplan Zwartewaterland 2023-2030'

opgesteld. In het parkeerbeleidsplan is verwoord dat bouwplannen worden getoetst aan de publicatie van het CROW.

5.3.2 Onderzoek

Verkeer

Voor de verkeersaantrekkende werking wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie van een vrijstaand woonhuis uit de eerder genoemde CROW-publicatie. De omgeving van het besluitgebied wordt getypeerd als zijnde 'niet stedelijk' met ligging in het 'buitengebied'.

Op basis van deze gegevens schrijft de publicatie van het CROW voor een dergelijke ontwikkeling minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal voor. Dit betekent voor onderhavige ontwikkeling een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per dag. Hiermee is sprake van een zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen van en naar het besluitgebied. Het effect van het initiatief op de omliggende infrastructuur is te verwaarlozen.

Parkeren

Op basis van het eerder genoemde gebiedstype ('niet stedelijk' en 'buitengebied') geldt voor een vrijstaande woning een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om in deze parkeeropgave te voorzien.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Wettelijk kader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennissen van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.'

5.4.2 Onderzoek

Het besluitgebied bevindt zich in het buitengebied van de polder Mastenbroek, met voornamelijk agrarische percelen en agrarisch bedrijfsserven in de directe omgeving. De ontwikkeling maakt een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering mogelijk. Hierdoor dient te worden bepaald of ter plaatse van de tweede bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en, andersom, of er bedrijven zijn die worden beperkt door realisatie van de tweede bedrijfswoning.

Aan de Nieuwe Wetering 11/11a bevindt zich een melkveehouderij. Dit bedrijfsp perceel bevindt zich direct aan de overzijde van de weg. Vanwege de bestaande bedrijfswoning binnen het besluitgebied werden de uitbreidingsmogelijkheden van de melkveehouderij aan de Nieuwe Wetering 11 reeds beperkt. Er vindt geen verdere inperking van de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij plaats.

De tweede bedrijfswoning wordt mogelijk wel belemmert door deze omliggende agrarische bedrijven (geur en geluid). Voor geluid bedraagt de richtafstand 30 meter voor fokken en houden van rundvee. De afstand tussen de beoogde woning en het bestemmingsvlak van de melkveehouderij aan de Nieuwe Wetering 11/1a bedraagt ca. 43 meter. De tweede bedrijfswoning ligt hiermee niet binnen de richtafstand voor geluid. Ten aanzien van geur geldt voor ligging in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Deze afstand wordt gemeten tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. De voorgevel van de beoogde tweede bedrijfswoning is op exact 50 meter afstand tot het meest nabijgelegen dierenverblijf gesitueerd. De beoogde tweede bedrijfswoning ligt hiermee eveneens niet binnen de vast afstand voor geur.

Ook aan de Nieuwe Wetering 9 bevindt zich een melkveehouderij. Hiervoor geldt eveneens dat de bestaande bedrijfswoning aan de Nieuwe Wetering 4 op kortere afstand is gelegen en daarmee maatgevend is voor de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf. De nieuwe tweede bedrijfswoning levert geen beperkingen op voor deze veehouderij.

Aan de Nieuwe Wetering 4a bevindt zich ook een melkveehouderij. Ter plaatse wordt rundvee gehouden, waarvoor een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur geldt. De tweede bedrijfswoning aan de Nieuwe Wetering 4 bevindt zich op circa 185 meter van het agrarisch bouwvlak aan Nieuwe Wetering 4a. Er zal derhalve geen hinder optreden ten gevolge van deze veehouderij. Omgekeerd wordt deze veehouderij reeds beperkt door de bestaande bedrijfswoning aan de Nieuwe Wetering 11/11a als zijnde de dichtstbijzijnde woning van derden. De tweede bedrijfswoning aan de Nieuwe Wetering 4 komt op dezelfde afstand van dit bedrijf te liggen en zorgt derhalve niet voor een verdere beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Andere bedrijven en functies zijn op grotere afstand gelegen en derhalve niet relevant voor de ontwikkeling aan de Nieuwe Wetering 4.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

Wet geluidhinder

Met de realisatie van de woningen worden er geluidsgevoelige functies toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De voor het besluitgebied relevante wegen liggen in het buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter.

Wegen waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt kennen geen geluidszones. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Onderzoek wegverkeerslawaaï

De beoogde tweede bedrijfswoning ligt aan de Nieuwe Wetering en in de nabijheid van de N331. Vanwege wegverkeerslawaaï vanaf zowel de gemeentelijke als provinciale wegen is middels nader onderzoek de geluidbelasting van de nieuw te bouwen bedrijfswoning inzichtelijk gemaakt. De bevindingen zijn hieronder beschreven. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De van de gezamenlijke gemeentelijke wegen afkomstige geluidsbelasting bedraagt maximaal 44 dB, inclusief aftrek artikel 110-g van de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zoneplichtige wegen niet wordt overschreden.

Als gevolg van de cumulatie van de gezamenlijke wegen zijn er geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk. De optredende geluidbelasting van de gecumuleerde wegen, zonder aftrek van artikel 110-g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 49 dB. Dit is minder dan 53 dB waarmee rekening dient te worden gehouden op grond van het gestelde in het Bouwbesluit. Hierin is namelijk opgenomen dat de schilconstructie in ieder geval 20 dB buitengeluid dient te weren. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Er is vanuit wegverkeerslawaai gezien daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning.

5.5.2 Industrielawaai

De beoogde tweede bedrijfswoning binnen het besluitgebied ligt niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven en functies. Derhalve is nader onderzoek naar Industrielawaai niet benodigd. Vanuit Industrielawaai gezien is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wettelijk kader

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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip 'niet in betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit 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 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.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één bedrijfswoning. Deze ontwikkeling valt onder lijst met gevallen NIBM. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit ten gevolge van dit initiatief is niet noodzakelijk.

Omgekeerd dient bepaald te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied voor wat betreft de luchtkwaliteit. Hiertoe is het CIMLK (Centraal Instrument Monitoring Lucht-Kwaliteit) geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ten aanzien van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied (peiljaar 2023). Derhalve kan gesteld worden dat er voor wat betreft luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.7 Water

5.7.1 Wettelijk kader

Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 24 januari 2025 uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De samenvatting van de doorlopen watertoets is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Op basis hiervan zal het Drents Overijsselse Delta een wateradvies uitbrengen. Op basis van dit advies zal bijgaande waterparagraaf nader worden uitgewerkt.

5.7.2 Onderzoek

Overstromingsrisicoparagraaf

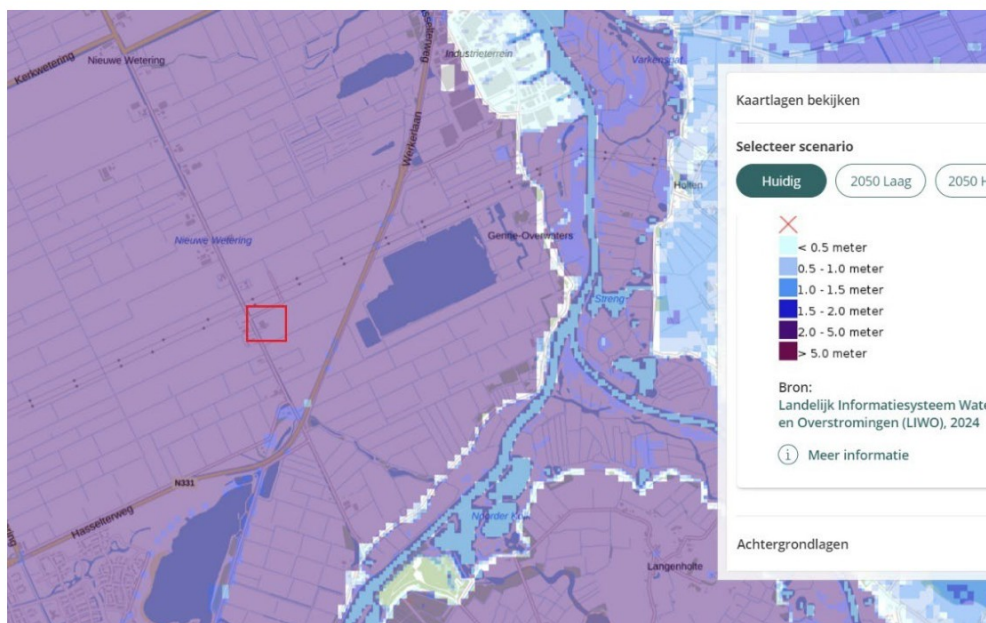
Het besluitgebied ligt in een dijkkringgebied. Als er wordt gebouwd in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel om in de ruimtelijke onderbouwing (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) een overstromingsrisico paragraaf op te nemen waarbij aandacht wordt besteed aan voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft. Onderstaande tekst voorziet hierin.

Overstromingsrisico

Op de klimaateffectatlas zijn kaarten weergegeven waarop de overstromingskansen van gebieden zijn aangegeven. Dit betreffen overstromingen die kunnen ontstaan vanuit een rivier of zee.

Op afbeelding 18 is de kaart met de overstromingsdiepten bij een overstroming waarop een zeer kleine kans bestaat te zien. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de beoogde tweede bedrijfswoning een waterdiepte van 2 tot 5 meter optreedt. In geval van een overstroming zal deze diepte gelden voor de gehele polder Mastenbroek. Derhalve verdient het de voorkeur om bij evacuatie door een op handen zijnde overstroming te vluchten in

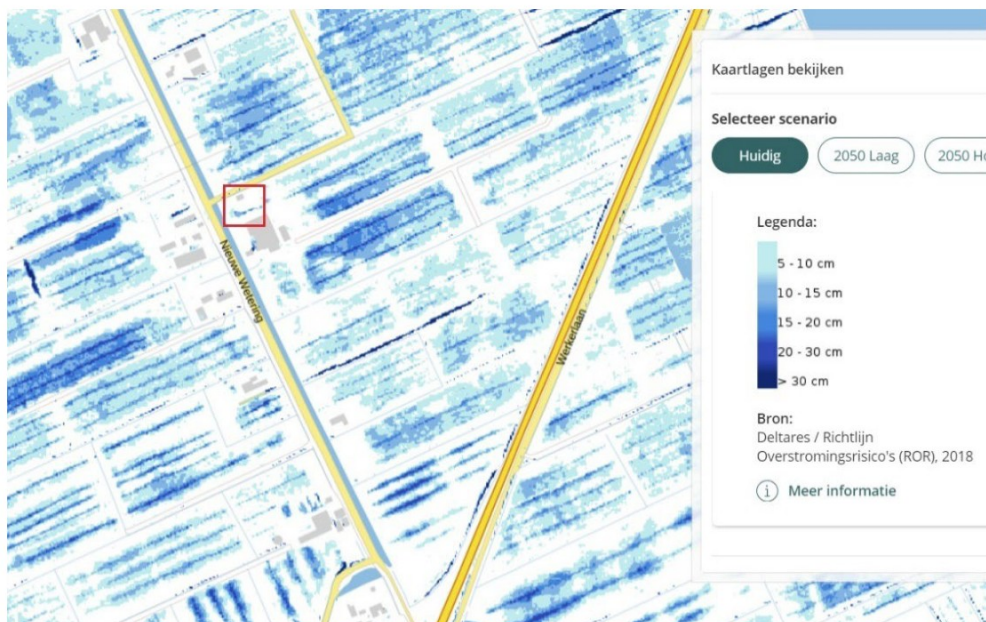
zuidelijke richting naar de hoger gelegen Hasselterdijk. Via deze dijkroute is onder meer de kern Hasselt te bereiken, waar geen tot weinig risico is op een forse overstroming.



Afbeelding 19: Uitsnede kaartbeeld 'Overstromingsdiepte | Extreem kleine kans' (besluitgebied rood omkaderd)

Stresstest extreme neerslag

Op de Klimateffectatlas zijn naast kaarten met gegevens over overstromingskansen, ook kaarten beschikbaar met een indicatie van de kans op wateroverlast door hevige neerslagsituaties met daarbij aangegeven wat de verwachte optredende waterdiepte is. Er zijn kaarten beschikbaar voor twee extreme neerslagsituaties: een bui van 70 mm in 2 uur en een bui van 140 mm in 2 uur. Afbeelding 19 toont het beeld bij een hevige bui van 140 mm in 2 uur voor toekomstig scenario 2050 Hoog.



Afbeelding 20: Uitsnede kaartbeeld 'Wateroverlast bij hevige neerslag' (besluitgebied rood omkaderd)

Het erf aan de Nieuwe Wetering 4 is gelegen op een kleine terp. Derhalve zal bij hevige neerslag overtollig hemelwater overstromen naar de omliggende weilanden en watergangen. Wateroverlast ten gevolge van extreme neerslag ter plaatse van de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning zal derhalve niet aan de orde zijn.

Overbelasting watersysteem

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het besluitgebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De initiatiefnemer dient rekening te houden met de randvoorwaarden die zowel WDOD als de gemeente Zwartewaterland stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

Initiatiefnemer houdt rekening met de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan:

- Vasthouden-bergen-afvoeren;
- Benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoeren van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- Gescheiden houden van hemelwater en rioolwater;
- Capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- Eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Verharding

Met de bouw van de tweede bedrijfswoning neemt het verhard oppervlak binnen het besluitgebied in beperkte mate toe. Afstromend hemelwater dient onder alle omstandigheden vertraagd te worden afgevoerd naar de Nieuwe Wetering zodat het verharde oppervlak niet leidt tot afwenteling.

Hemelwater

Het hemelwater wat valt op de daken wordt afgekoppeld richting het naastgelegen onverharde eigen terrein alwaar het kan infiltreren. Hiermee wordt het riool minder belast en wordt verdroging tegengegaan.

Vuilwater

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Toevoeging van één enkele woning zal geen significant negatief effect op de werking van het rioolstelsel hebben.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.8 Ecologie

5.8.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

5.8.2 Onderzoek

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het besluitgebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie zijn uitspraken gedaan over eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. Het ecologisch

onderzoek is als bijlage 5 opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn hieronder opgenomen.

Beschermde gebieden

Het besluitgebied ligt buiten zowel Natura 2000-gebieden als Natuurnetwerk Nederland. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden, wordt directe versterking hiervan uitgesloten. Eventuele effecten van de stikstofemissie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de werkzaamheden en het toekomstig kunnen niet op voorhand worden uitgesloten en dient doormiddel van AERIUS-berekeningen te worden onderzocht.

AERIUS-berekening

Om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen is voor de aanlegfase en de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage van de AERIUS-berekening is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr. op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Beschermde soorten

Op de basis van de bevindingen wordt redelijkerwijs geconcludeerd dat er geen beschermde plantensoorten, zoogdieren, vogels, reptielen, vissen en amfibieën en ongewervelden binnen het besluitgebied voorkomen. Nader onderzoek en/of een ontheffing is hiertoe niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.'

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Wettelijk kader

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking.

In het kader van een ruimtelijk plan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

Onderzoek

Het besluitgebied ligt in een gebied dat op de archeologische waardenkaart als een 10%-gebied wordt weergegeven. Dit wil zeggen dat ter plaatse slechts een kans van 10% bestaat dat archeologisch interessante resten aanwezig zijn. Op basis van de beperkte bodemverstoring die voorliggend initiatief met zich meebrengt en de zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische vondsten, is in samenspraak met de gemeentelijk archeoloog besloten tot archeologische vrijgave van de locatie waar de tweede bedrijfswoning zal worden gebouwd (en waar dus graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden). Een en ander is tevens vervat in het als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen brie rapport ten aanzien van archeologie.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9.2 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Het besluitgebied kent in het bestemmingsplan of gemeentelijke/provinciale visie of verordening geen specifieke cultuurhistorische waarde-toekenning. Niettemin geldt vanuit de beleidsregel voor het toevoegen van een extra woning op een erf, dat geen afbreuk gedaan mag worden aan de karakteristieken van een agrarisch bedrijfserf in de polder Mastenbroek.

Door de tweede bedrijfswoning uit te voeren in de vorm van een hooiberg past deze visueel qua maat en schaal in het erfensemble als bijgebouw bij de agrarische bedrijfsfunctie. Daarnaast wordt de woning gerealiseerd binnen de contour van het bestaande erf, waardoor de blokvormige karakteristiek van de erven in de polder Mastenbroek bewaard blijft. Het initiatief doet hiermee geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van het erf aan de Nieuwe Wetering 4.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

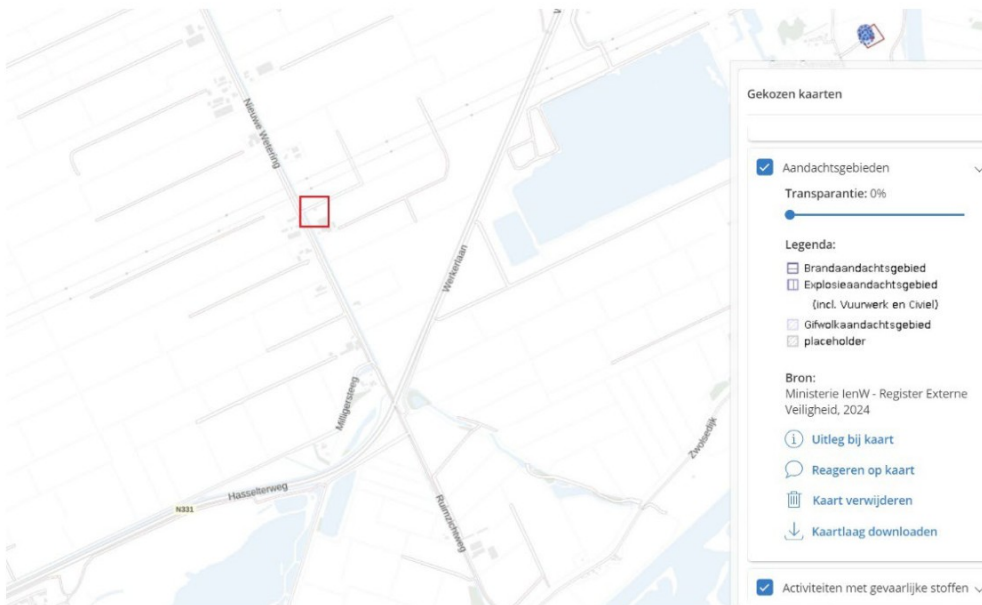
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.10.2 Onderzoek

Op onderstaande uitsnede van de risicokaart (afbeelding 20) zijn de risicovolle objecten in de omgeving van besluitgebied aangegeven.



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart (besluitgebied rood omkaderd)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over wegen, spoor- en waterwegen in de omgeving vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het besluitgebied ligt echter buiten de aandachtsgebieden.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het besluitgebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- of K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11 Milieueffectrapportage

5.11.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

1. door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
2. het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
3. de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.11.2 Onderzoek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van deze omgevingsvergunning valt onder onderdeel c zoals in voorgaande paragraaf genoemd. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers maximaal 1 nieuwe bedrijfswoning. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;

3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen omtrent de te verlenen omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de nader toegelichte milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Het plan is voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. De provincie, de veiligheidsregio en het waterschap zijn akkoord. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze tervisieleggingsperiode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal kennisgeving plaatsvinden op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Hoofdstuk 4 (artikelen 4.1 - 4.3) Wabo, Financiële bepalingen) gaat ervan uit dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning met ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving het kostenverhaal verzekerd is. De voor dit bouwplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zijn hierover bindende afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Verkennend ecologisch onderzoek

Bijlage 6: Rapportage stikstofberekeningen

Bijlage 7: Briefrapport archeologie