Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland, Duivenslaagte 3 te De Bult

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland, Duivenslaagte 3 te De Bult

VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

10 juli 2012
Projectnummer 245.22.50.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

Gemeente Steenwijkerland, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Nieuwe situatie 12

3 Beleid 17
3.1 Provinciaal beleid 17
3.2 Gemeentelijk beleid 19

4 Onderzoeken 23
4.1 Wegverkeerslawaai 23
4.2 Luchtkwaliteit 23
4.3 Water 24
4.4 Bodem 25
4.5 Ecologie 25
4.6 Archeologie 31
4.7 Bedrijven en milieuzonering 32
4.8 Externe veiligheid 33
4.8.1 Inrichtingen 33
4.8.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen 34
4.8.3 Buisleidingen 34

5 Juridische vormgeving 37
5.1 Algemeen 37
5.2 Bestemmingsregels 38
5.3 Algemene regels 38

6 Economische uitvoerbaarheid 39

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Inleiding 1

AANLEIDING

Het voornemen is de aanwezige woning, voormalig boswachterswoning, op het perceel Duivenslaagte 3 in De Bult te slopen en een modernere, grotere woning terug te bouwen. De woning zal een inhoud krijgen van 750 m^3 en de aanbouwen en bijgebouwen krijgen een gezamenlijk oppervlak van 75 m^2. Bovendien is er een entreepoort gepland nabij de weg (Duivenslaagte).

LOCATIE PLANGEBIED

Het perceel Duivenslaagte 3 ligt aan de rand van een dennenbos in De Bult (circa 2 km ten noorden van Steenwijk). Het plangebied is gelegen direct nabij een recreatiepark.

Omgeving plangebied, met woning (bron: Google earth)

VIGEREND BESTEMMINGS-PLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Steenwijk op .22 oktober 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 10 juni 1997). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Woondoeleinden en Natuurgebied. Het gewenste volume van de woning en oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwe woning met bijgebouwen te kunnen realiseren, is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld volgens de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was de gemeente Steenwijkerland bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen. In het kader van deze actualisatie wordt voor het buitengebied van de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In 2007 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om via een 'binnenplanse' vrijstelling een bouwvolume van 750 m^3 te realiseren. Inmiddels is besloten om het ontwerpbestemmingsplan 2007 niet ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen, maar een nieuw ontwerp op te stellen en in procedure te brengen. Over de inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is nog geen informatie beschikbaar.
In het voorliggende bestemmingsplan wordt, voorzover mogelijk, aangesloten op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het bestemmingsplan relevante beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland behandeld. In hoofdstuk 4 komen de verschillende voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken aan de orde. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn milieuzonering, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en ecologie. In de daarna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving 2

2.1 Bestaande situatie

LIGGING

Het perceel Duivenslaagte 3 is gelegen aan de noordwestkant van De Bult en ligt ten noorden van Steenwijk en de rijksweg A32. De Bult is een buurtschap met veel recreatieterreinen en vrijstaande woningen en is bereikbaar via de provinciale weg N855 (Eesveenseweg).

Ligging de Bult (bron: Google earth)

PLANGEBIED

Het plangebied, perceel Duivenslaagte 3, is gelegen in een bos en grenst aan een recreatiepark met recreatiebungalows en een hotel met uitgebreide voorzieningen zoals een zwembad. Het plangebied kan worden gezien als een overgangszone tussen het meer natuurlijke bosgebied en het recreatiepark. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten percelen 257 en 258, sectie G (zie navolgende afbeelding) en heeft een oppervlak van circa 1,1 ha. De initiatiefnemer heeft beide percelen in eigendom. De percelen bestaan uit bomen (dennenbos), smalle wegen en er is een kleine woning aanwezig.

Luchtfoto plangebied bron: Google Earth) en perceelssituatie (bron: kadaster gemeente Steenwijk)

WONING

De woning op het perceel is een voormalig boswachterswoning en heeft een inhoud van 140 m^3. Het bouwoppervlak is in totaal 60 m^2. Deze woning is bereikbaar via een eigen asfalt/zand weggetje met een ontsluiting op de Duivenslaagte.

2.2

Nieuwe situatie

De bestaande woning voldoet qua inhoud niet aan de woonwensen van de initiatiefnemer, de initiatiefnemer heeft daarom een nieuw bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan voorziet in een woonhuis met een inhoud van 750 m^3. Deze in-

houdsmaat is afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer. Dit betreft een woonhuis voor een gezin, bestaande uit twee volwassenen en vier kinderen. Daarnaast is men nog voornemens aanbouwen en bijgebouwen te realiseren. De bestaande woning zal worden gesloopt. De nieuwe woning wordt niet op dezelfde plaats teruggebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie is de nieuwe woning naar het zuidoosten gesitueerd.

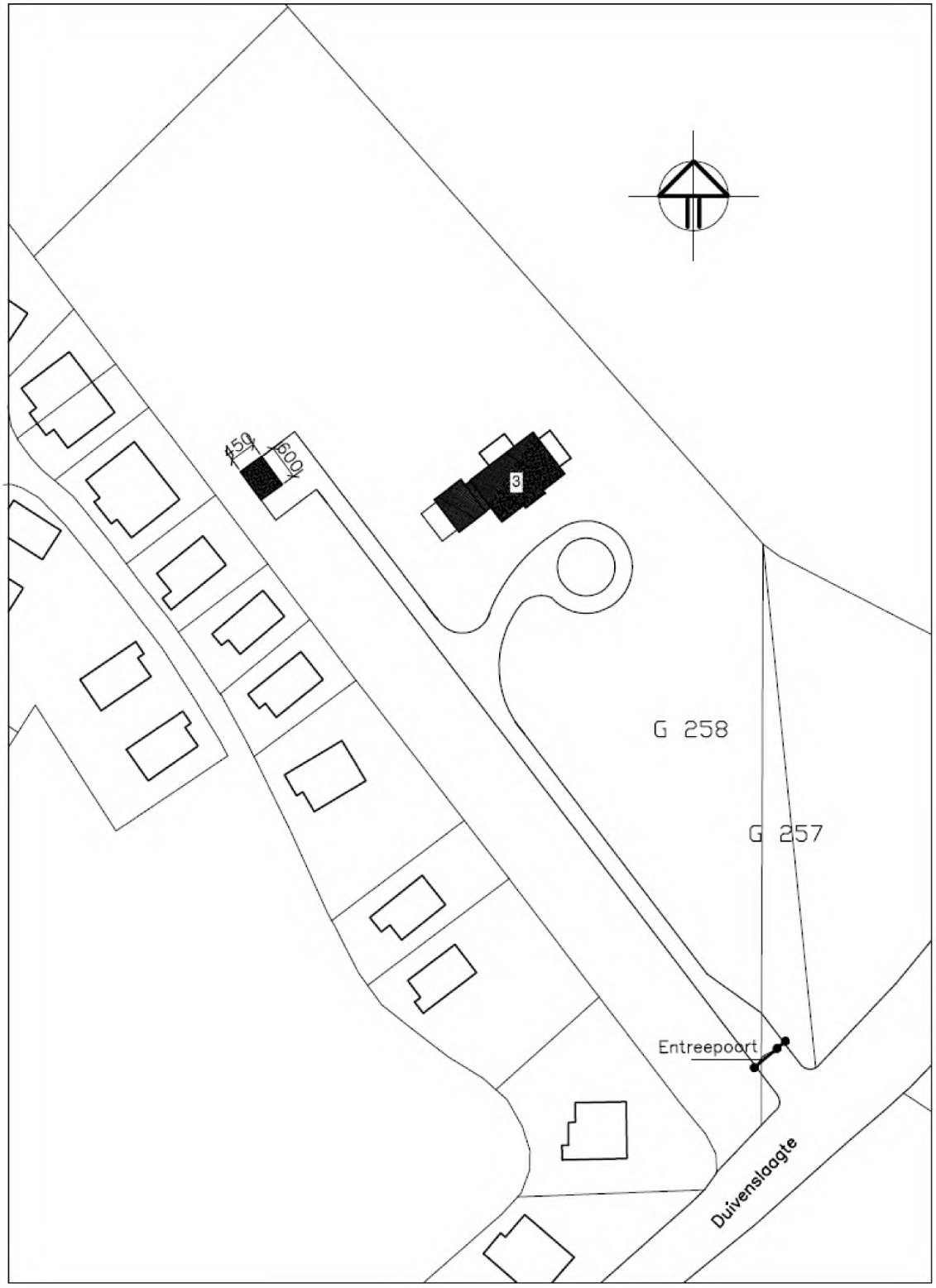
WONING EN AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

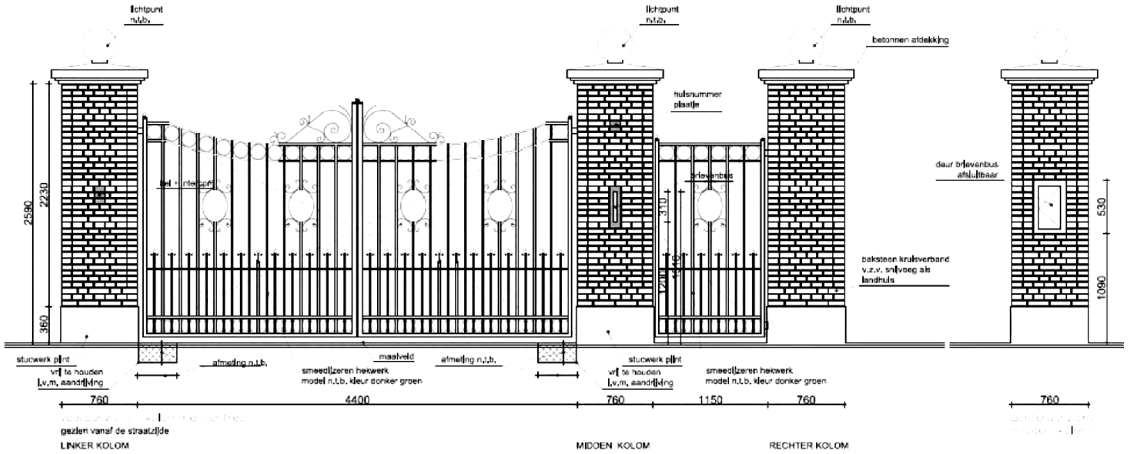
Het bouwplan voorziet in het realiseren van een historisch landhuis (neoclassistische bouwstijl) met aanbouw en een in dezelfde stijl ontworpen bijgebouw. Het woonhuis bestaat uit twee verdiepingen, een souterrain en een aangebouwde berging. Het bijgebouw ligt op ongeveer 20 m ten noordwesten van de woning.

De hoogte van het woonhuis is circa 8 m vanaf het peil. Onder het woonhuis bevindt zich een kelder met een inhoud van circa 430 m^3. De goothoogte van de te realiseren woning is circa 4 m. De aanbouw heeft een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van bijna 7 m. De oppervlakte van de woning wordt 130 m^2 en die van de aanbouw 48 m^2. Het bijgebouw zal een oppervlak krijgen van 27 m^2.

ENTREEPOORT

Het woonhuis is bereikbaar via de bestaande oprijlaan, die bestraat zal worden. Aan het begin van deze oprijlaan (nabij ontsluiting op Duivenslaagte) is men voornemens een entreepoort te realiseren, bestaande uit stenen kolommen met een hek dat kan worden afgesloten. Het navolgende plaatje geeft de nieuwe situatie weer. De poort heeft een hoogte van circa 2,7 m en een lengte van 7,8 m. De poort past in de stijl van een landhuis en sluit daarmee aan op de stijl van de woning.


150
600
3
G 258
G 257
Entreepoort
Duivenslaagte



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor het realiseren van de woning (inclusief aanbouw) en het bijgebouw zal beplanting, waaronder dennenbomen moeten worden weggehaald. De kap blijft beperkt tot noodzakelijke kap voor de plattegrond van de woning met aanbouw en bijgebouw, een natuurlijk aangelegd pad en een bostuin waar voldoende zonlicht wordt verkregen. Bij de inrichting van de buitenruimte zal rekening worden gehouden met de bosachtige omgeving.
Het is tevens de bedoeling om tussen het naastgelegen resort (vakantiepark landgoed Eese) en de woning van initiatiefnemer een wal aan te leggen met wintergroen. Hierdoor wordt het zicht op de (achterkant van de) vakantiehuisjes onttrokken en is er bij beide partijen meer privacy.
Voor de vorenomschreven landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld (Schetsplan Duivenslaagte 3, de Bult van [redacted] Tuinen d.d. 20 december 2010). Dit inrichtingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

PARKEREN

Op het terrein zal nabij de woning voldoende ruimte zijn voor het parkeren van circa zes auto's.

Beleid 3

3.1
Provinciaal beleid

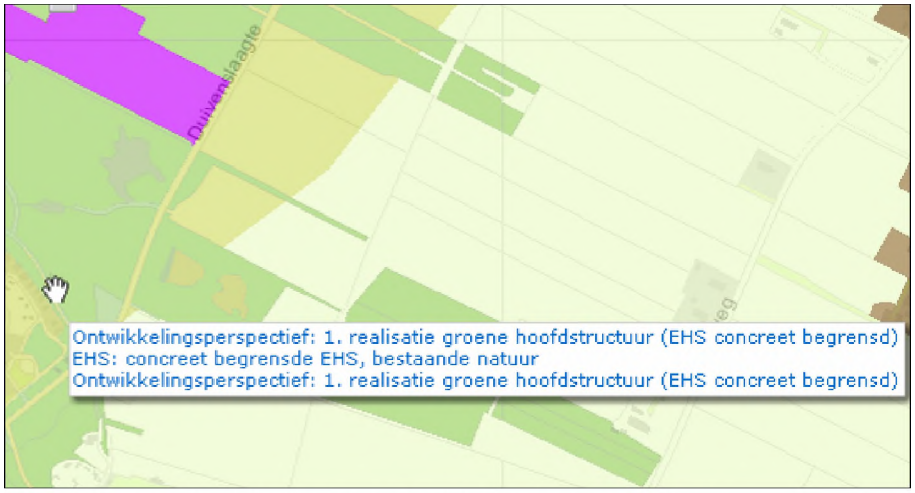
Omgevingsvisie 2009
Het provinciale beleid voor de leefomgeving is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten van Overijssel deze visie samen met de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Overijssel 2000+ en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening, een regionaal waterplan onder de (nieuwe) Waterwet, een milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer, een provinciaal verkeer- en vervoerplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer en als laatste een bodemvisie in het kader van de ILG-afspraak met het Rijk. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid regelt, is de Omgevingsverordening. De in de Omgevingvisie genoemde aspecten welke voor het voorliggende plan van belang zijn, komen overeen met de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening hoeft daarom niet meer apart te worden behandeld.

RANDVOORWAARDEN BIJ RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de omgeving, zoals natuur, landschap, water en milieu. De nadruk ligt op duurzaam ruimtegebruik.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Volgens de provinciale kaart met de ontwikkelingsperspectieven is het plangebied gelegen in een gebied waarvoor geldt 'realisatie groene hoofdstructuur (EHS concreet begrensd)'. In de provinciale verordening is het gebied getypeerd als bestaande natuur. Dit betekent dat het gebied is getypeerd door de aanwezigheid van natuurwaarden. De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling ten behoeve van de ecologie komen in hoofdstuk 4 (onderzoeken) aan de orde.



Uitsnede provinciale kaart ontwikkelingsperspectieven

In de Omgevingsverordening Overijssel (2009) wordt in artikel 2.1.5 'Ruimtelijke kwaliteit' voorgeschreven dat inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Overijssel is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van het bestemmingsplan.

VIERLAGENBENADERING

Met de vierlagenbenadering van de Catalogus Gebiedskenmerken wil de provincie ruimtelijke kwaliteit bereiken. Voor deze lagen is gekozen, omdat ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens bepaalde principes en processen verlopen. Natuurlijk staan deze lagen niet los van elkaar. Een plek die bijvoorbeeld ooit een natuurlijk karakter had, is nu bebouwd en soms is het omgekeerde het geval. Vaak liggen de lagen over elkaar heen en komen op een bepaalde plaats de kenmerken van verschillende lagen voor. Op andere plekken is dat niet het geval en voert een bepaalde laag de boventoon. In de omgevingsvisie en de Catalogus Gebiedskenmerken zijn de gebiedskenmerken van deze vier lagen beschreven en op vier kaarten aangegeven.

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt onderscheid gemaakt in vier lagen:
- de natuurlijke laag (in en op de bodem);
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- de lust- en leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Voor de locatie is onderzocht wat de lagenbenadering inhoudt.

DE NATUURLIJKE LAAG

De locatie maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'stuwwallen en ruggen'. Voor stuwwallen geldt de ambitie om het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en te versterken. Voor ruggen geldt ook dat de verschillen tussen hoog en laag beleefbaar moeten worden gemaakt. In het plangebied zelf is echter geen sprake van hoogteverschil.

De locatie wordt aangeduid als 'agrarisch cultuurlandschap', nader aangeduid als 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Kenmerkend voor deze gebieden is het raamwerk van wegen, lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Onderhavig plan is gelegen in een bebost gebied, waar van openheid en rechtlijnigheid geen sprake is. De ambitie van deze laag is niet van belang voor onderhavig plangebied.

DE LAAG VAN HET AGRARISCHE CULTUURLANDSCHAP

De locatie en omgeving hebben geen aanduiding in de stedelijke laag en in de lust- en leisurelaag.

DE STEDELIJKE LAAG DE LUST- EN LEISURELAAG

Bij de keuze van locaties en de inrichting van woon- en werkgebieden geldt water als een ordenend principe. Dit betekent dat voorafgaand aan de planvorming rekening wordt gehouden met het watersysteem. Uitgangspunt is dat door de ingreep de bestaande waterhuishouding (kwantitatief/kwalitatief) niet wordt aangetast. Op het onderdeel Wateraspecten zijn volgens de functiekaart water, behorend bij het Provinciaal Omgevingsplan geen bijzonderheden te melden.

FUNCTIEKAART WATER

Voor de woningbouw wordt verwezen naar de gemeentelijke Woonvisie. Die visie zal in de volgende paragraaf aan de orde komen.

3.2
Gemeentelijk beleid

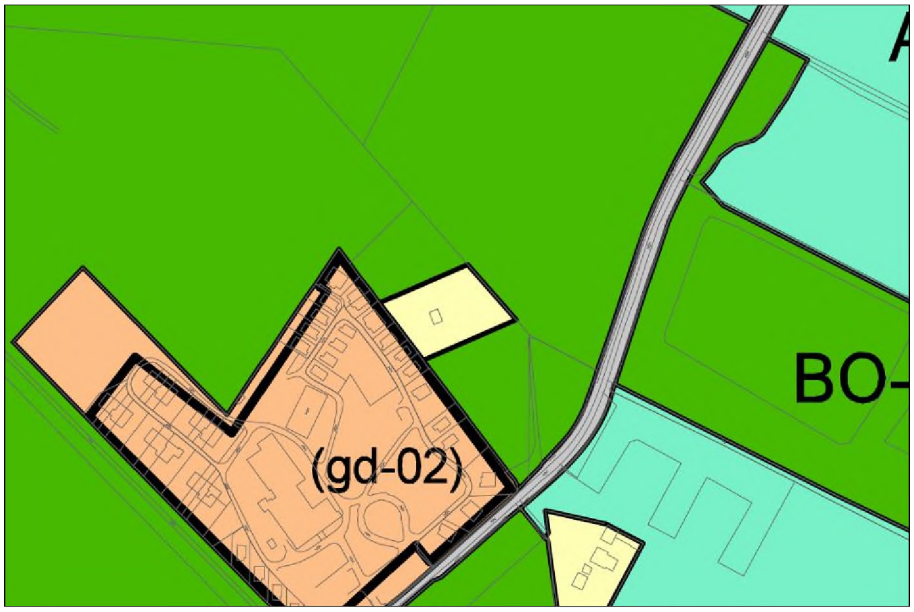
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. De gronden van perceel Duivenslaagte 3 zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden en Natuurgebied.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1996

Het bestemmingsplan laat een woning (hoofdgebouw inclusief inpandige garages) toe met een inhoud van maximaal 600 m^3. Voor bijgebouwen geldt een gezamenlijk oppervlakte van 50 m^2 per woning. Dit is exclusief hokken voor huisdieren en hobbyruimten. Voor bijgebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld een praktijkruimte kan ontheffing worden verleend tot maximaal 75 m^2.
Het in hoofdstuk 2 beschreven bouwplan heeft betrekking een woning van 750 m^3 en 75 m^2 aanbouwen en bijgebouwen en is derhalve strijdig met dit geldende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het plangebied de bestemming Wonen en de bestemming Bos - Landschapselement. De nieuw te bouwen woning, aanbouwen en bijgebouwen zijn gesitueerd in het bestaande bestemmmingsvlak Wonen. Ook in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 is de maximale inhoud van een woning 600 m^3. Het bouwplan is aldus op dit punt in strijd met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2007

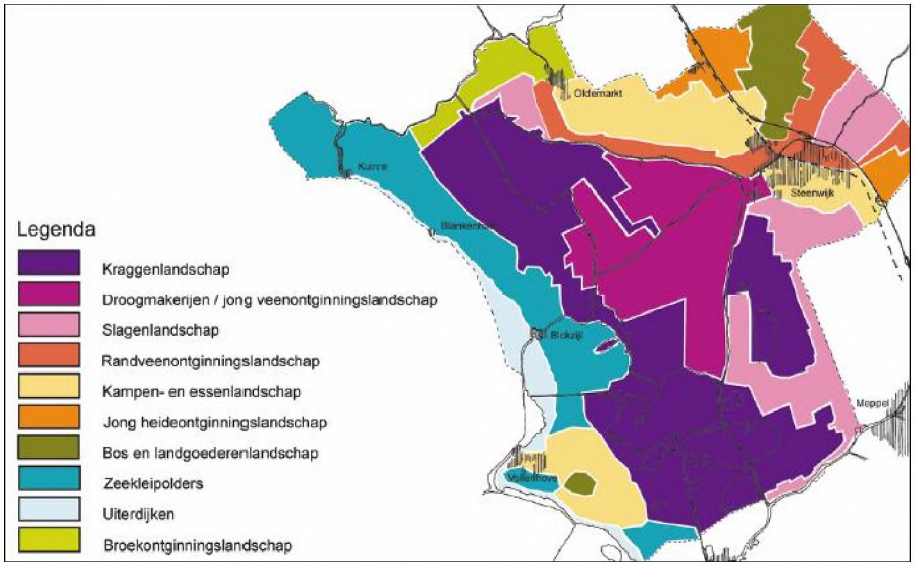


Uitsnede Plankaart (blad 3) ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007

Het bouwplan voldoet ook niet aan de bouwregels ten aanzien van goothoogte woning en hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde.

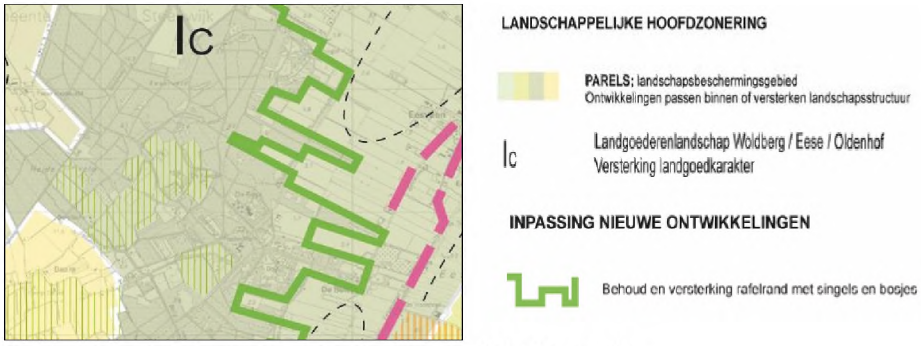
LANDSCHAPSONTWIKKE-LINGSPLAN

De gemeente Steenwijkerland heeft een Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland (28 februari 2005) opgesteld, dat een bijdrage moet leveren aan de dynamiek en kwaliteit van het landschap. Het landschapsontwikkelingsplan is het kader voor het beoordelen van ingrepen uit oogpunt van landschapskwaliteit op lokaal niveau. Volgens dit plan bevindt het plangebied zich op de zandgronden met als cultuurhistorisch landschapstype bos en landgoederenlandschap. Kenmerkend voor initiatiefnemer landschapstype is de afwisseling van naaldbossen) bebossing van voormalige heidegronden in het begin van de twintigste eeuw) en de oude loofbossen in de nabijheid van de landhuizen. De wegen/lanen zijn recht en hebben veelal een eikenbeplanting.



Kaart cultuurhistorische landschapstype (uit landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland)

Volgens de visiekaart is onderhavig plangebied gelegen in het landgoederenlandschap Woldberg-Eese-Oldenhof. Het streefbeeld voor dit gebied is het versterken van het landgoederenkarakter.



Uitsnede visiekaart landschapsontwikkelingsplan

Onderhavig plangebied maakt zelf geen deel uit van een landgoed, maar ligt wel nabij twee landgoederen. Het (bestaande) landgoed De Eese bevindt zich op enige afstand en nabij het plangebied is een landgoed in ontwikkeling aan de Duivenslaagte.

Onderzoeken 4

Voorliggend plan heeft betrekking op het realiseren van een woning met aanbouwen en bijgebouwen op het perceel Duivenslaagte 3 in De Bult. De van belang zijnde onderzoeken komen in dit hoofdstuk aan de orde.

4.1 Wegverkeerslawaai

Dit plan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidgevoelig object. De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande situatie dichter naar de weg toe gesitueerd. Echter, gelet op de aard van de weg en de verkeersintensiteiten ter plaatse kan een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai achterwege blijven.

4.2 Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden

getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als niet in betekenende mate wordt beschouwd.

Aangezien het voornemen niet leidt tot een toename van verkeersbewegingen (er blijft één woning), kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat een onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Duivenslaagte 3 te De Bult.

WATERTOETSPROCES

Het Waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De relevante onderwerpen komen hierna aan de orde. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

WATERHUISHOUDING

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen en heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is circa 75 m^2 en dus minder dan drempelwaarde van 1.500 m^2 die het waterschap hanteert voor maatregelen.

VOORKEURSBELEID HEMELWATERAFVOER

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

AANLEGHOOGTE VAN DE BEBOUWING

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG).
Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een gerin-

gere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders), moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

WATERADVIES

Het Waterschap Reest en Wieden heeft een positief wateradvies gegeven. Dit wateradvies is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Bodem

Zoals reeds beschreven, omvat het omliggende plan in hoofdzaak de herbouw van een woning. Daarnaast wordt er nog 75 m^2 aan aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd. Voordat de gemeente echter een omgevingsvergunning voor het bouwen zal afgeven, moet duidelijk zijn of de milieuhygiënische gesteldheid het voornemen niet in de weg staat. De resultaten van het bodemonderzoek zullen worden betrokken bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.5 Ecologie

Normstelling en beleid

In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de gebiedsbeschermende bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. In deze wet zijn natuurgebieden beschermd die:

- van Europees belang zijn (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- van nationaal belang zijn (beschermde natuurmonumenten);
- van mondiaal belang zijn voor (water)vogels (Wetlands).

SPELREGELKADER EHS

In de Nota Ruimte (2006) zijn gebieden aangewezen die onderdeel uit moeten gaan maken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS moet in 2018 gereed zijn. De nadere begrenzing van de EHS en de inrichting ervan is een taak van de provincie. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-beginsel'. Dit betekent dat ontwikkelingen niet mogelijk zijn, tenzij er zwaarwegende belangen zijn en het verlies van natuurwaarden wordt gecompenseerd.

BESCHERMDE SOORTEN

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. In de wet is onder meer bepaald, dat

beschermde dieren niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en planten niet mogen worden geplukt, uitgestoken of verzameld.

De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Economische Zaken en Innovatie ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Economische Zaken en Innovatie. De mogelijkheden voor ontheffing zijn verder uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde en planten- en diersoorten. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- tabel 1 betreft de zogenaamde algemene soorten waarbij ten aanzien van de meeste activiteiten een vrijstelling geldt;
- in tabel 2 worden de overige soorten opgesomd waarvoor vrijstelling kan worden gegeven mits activiteiten worden uitgevoerd volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In deze tabel vallen tevens alle vogelsoorten;
- tabel 3 is van toepassing op de zwaar beschermde soorten. Het betreft soorten die zijn aangewezen op basis van bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en overige zwaar beschermde soorten. Voor deze moet ontheffing worden aangevraagd. Een aanvraag voor ontheffing wordt onderworpen aan de zogenaamde 'uitgebreide toets'. Daarbij wordt gekeken of er sprake is van een bij de wet genoemd belang, of er alternatieven zijn en of het project geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding.

Toetsing

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie naar de aanwezige natuurwaarden op het perceel uitgevoerd door Pro Vijn. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de paragraaf Soortenbescherming. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het kader van de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.
Voorts is het conceptontwerpbestemmingsplan op 20 maart 2010 besproken met de provincie Overijssel. De provincie had een aantal opmerkingen, die zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Zo is de juiste bestemming aangegeven, de grootte van het bouwblok teruggebracht en is duidelijkheid gegeven over de gevolgen van het initiatief voor de aanwezige flora en fauna.

Locatie nieuwe entreepoort

Zicht op bestaande bebouwing

Soortenbescherming

INVENTARISATIE

Het plangebied bestaat grotendeels uit een bosperceel. De meest voorkomende boomsoorten zijn douglasspar, fijnspar en lariks. Verder staan er verspreid enkele exemplaren van tamme kastanje, gewone esdoorn, zomereik en Amerikaanse eik. Onder meer doordat de kroonlaag grotendeels gesloten is, is de onderbegroeiing zeer schaars. Er is enige jonge opslag van wilde lijsterbes, hulst, tamme kastanje, Amerikaanse vogelkers en Gelderse roos. Verder groeit er blauwe bosbes, rankende helmbloem, smalle en brede stekelvaren, klein springzaad, gewone salomonszegel en vingerhoedskruid. Deze soorten worden niet beschermd op grond van de Flora- en faunawet.

Uit de informatie van de website van Het Natuurloket (kilometerhok 204-537, d.d. 5 juli 2010) blijkt dat in het kilometerhok waarin het plangebied ligt enke-

le zwaarder beschermde diersoorten voorkomen. Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied ook daadwerkelijk vraatsporen van de middelzwaar beschermde eekhoorn aangetroffen. Op enige afstand van het plangebied kruist een dassenwissel de Duivenslaagte. Mogelijk is in de directe omgeving een dassenburcht aanwezig. Das is een zwaar beschermde soort. De voorgenomen bouw van de woning heeft geen negatieve invloed op het foerageer- dan wel leefgebied van das.

Binnen het plangebied zijn verder een groot aantal vogelsoorten waargenomen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Bij de bouw van de woning en het kappen van de bomen zal derhalve rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Op het perceel is sprake van een klein verlies aan oppervlakte bos dat per saldo door de aanplant van loofbomen aan oppervlakte gelijk blijft. De te kappen bomen zijn voornamelijk verouderde naaldbomen met een lage ecologische kwaliteit. Er zal (gedeeltelijk) een herplant plaatsvinden op het perceel waarbij loofbomen en struiken zullen worden geplant. Door de herplant ontstaat een meer gemengd bos met loof -en naaldbomen en onderbeplanting. Hierdoor zal de ecologische kwaliteit en daarmee de foerageermogelijkheden voor de in het plangebied aanwezige fauna worden verbeterd.

Das komt voornamelijk voor in glooiende landschappen met loofbos afgewisseld met grasvelden. Het plangebied bestaat op dit moment voornamelijk uit naaldbos.
De das is een opportunistische alleseter met een sterke voorkeur voor regenwormen, die wel de helft van de totale voedselopname uitmaken en het gehele jaar door gegeten worden (Kruuk & Parish 1981). Naast regenwormen zijn ook insecten, kleine zoogdieren, amfibieën, fruit en granen belangrijk. Insecten (onder andere mestkevers, emelten en engerlingen) worden het hele jaar door gegeten, terwijl bijvoorbeeld fruit en granen slechts in de nazomer en herfst beschikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor andere oogstresten. Door de sterke voorkeur voor regenwormen wordt de verspreiding van dassen in Nederland voor een belangrijk deel gestuurd door de verspreiding van vochtig en redelijk voedselrijk grasland. Regenwormen komen veel voor in matig voedselrijke graslanden die beweid worden. De dichtheid aan regenwormen is direct gekoppeld aan de bemestingsgraad/gehalte stikstof (kg N/ha) en veedichtheid en de wormen biomassa toont een directe positieve relatie met het gebruik door dassen (Muldowney et al. 2003). Een dassenterritorium bestaat uit verschillende onlosmakelijke met elkaar verbonden functies:

1. Verblijfslocaties (burchten en bijburchten)
2. Primair voedselgebied: vochtige graslanden waarin dassen jaarrond hun stapelvoedsel (regenwormen) kunnen vinden. Vochtig grasland kan zich bijvoorbeeld ook in een hoogstamboomgaard bevinden. Ook bos moet als primair voedselgebied worden gezien omdat er jaarrond diverse voedseltypen te vinden zijn.Te denken valt dan aan kleine zoogdieren, amfibieën, larven van allerlei insectensoorten, vruchten etc. Heijnen

(1990) heeft een draagkrachtmodel voor de das opgesteld, waarin kwaliteitsfactoren met betrekking tot voedselrijkdom voor de das worden gegeven voor verschillende ecotopen en bodemtypen.

3. Secundair voedselgebied: akkers waarin dassen gedurende een beperkt deel van het jaar voedsel vinden van één bepaald type (bijvoorbeeld maïskolven).
4. Migratieroutes: wissels, meestal langs lijnvormige landschapselementen waarlangs dassen zich verplaatsen tussen burcht en voedselgebied.

De woning zal qua oppervlakte groter worden gebouwd op het perceel. Voor een eventuele dassenwissel in de omgeving maakt dit geen verschil gezien de huidige situatie. Daarnaast is de das vooral 's nachts actief op dat moment is het op het perceel en in de naaste omgeving rustig en treedt er ook in dat opzicht geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie. In tegenstelling tot de huidige situatie, bestaande uit enkel naaldbomen, zal door het aanplanten van de diverse loofbomen en de aanleg van een grasveld een grotere variatie aan voedsel worden gegenereerd voor de das.

Eekhoorn leeft voornamelijk in uitgestrekte naaldbossen en gemengde bossen waarin naaldbomen overheersen. Ook komen ze voor in parken en tuinen. Ze zijn minder algemeen in kleinere naaldbossen of in loofbossen.
Er zijn op dit moment geen eekhoornnesten op het perceel aanwezig. Conform de Flora- en faunawet wordt, voordat er bomen worden omgezaagd, gekeken of er in de tussenliggende periode nog nesten zijn gebouwd en bewoond. Voorts worden in het kader van het landschaps- dan wel inrichtingsplan beukenbomen, tamme kastanjebomen en eiken geplant en daarnaast besdragende heesters. Dit zorgt zelfs voor meer voedsel dan in de bestaande situatie (verwaarloosde naaldbomenopstand). Ten behoeve van de woning worden een aantal naaldbomen gekapt, per saldo nemen derhalve de foerageermogelijkheden toe, zeker gezien het ruime voedselaanbod in de directe omgeving van het perceel (laanbeplanting van beuken).

Gezien het voorgaande zal de geplande ontwikkeling op dit perceel zo goed als geen negatief effecten hebben op de habitat van beschermde eekhoorn, das en de hier voorkomende vogelsoorten.
Voor het kappen van bomen op betreffend perceel zullen wel de benodigde vergunningen moeten worden aangevraagd. Indien noodzakelijk zal een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-WET

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan, een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Wieden, dat op ongeveer 5,5 km afstand van het plangebied ligt. Natura 2000-gebied Havelte-Oost ligt op ongeveer 6,5 km afstand van het plangebied. Gezien het voorgaande heeft het onderhavige plan derhalve geen effecten op deze Natura 2000-gebieden.

ECOLOGISCHE HOOFD-STRUCTUUR

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op de kaart behorende bij de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt het plangebied aangegeven als 'Bestaande Natuur'. Op basis van het Natuurbeheerplan provincie Overijssel blijkt dat voor het plangebied het beheertype N16.01 Droog bos met productie wordt aangegeven.

Als gevolg van onder meer de toegangsweg en de nieuwbouw zal een deel van het bosperceel moeten worden gerooid. Het gaat hier voornamelijk om verouderde naaldbomen met een lage ecologische kwaliteit, waarbij wordt opgemerkt dat het hier gaat om een productiebos aan de rand van de EHS. Het grootste deel van het perceel zal echter worden herbeplant met loofbomen en onderbeplanting, waarmee de ecologische kwaliteit van het plangebied wordt verbeterd. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld waarin wordt aangegeven welke gedeelten van het perceel zullen worden heringericht met loofbos en onderbeplanting. Deze verbetering kan als een compensatie worden gezien voor het (geringe) oppervlakteverlies aan bosareaal ten gevolge van de bouw van de nieuwe woning.

Het perceel heeft thans reeds een woonbestemming. Deze verandert niet tengevolge van het voorgenomen initiatief. Wel zal het perceel intensiever worden gebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het perceel in de huidige situatie ook al bewoond is en er dus al sprake is van verstoring van het gebied door menselijke aanwezigheid. Door de aanplant van loofbos zullen zich in het plangebied juist meer ecologische kwaliteiten gaan ontwikkelen. De voorgestelde ontwikkeling heeft dan ook per saldo geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Concluderend kan worden gesteld dat gezien de aard van de ontwikkelingen, de reeds bestaande woonbestemming, de huidige verwaarloosde staat van het van het perceel heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de oppervlakte van de EHS.

Van andere beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied is geen sprake. Zodoende staat de regelgeving en het beleid voor gebiedsbescherming de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Uitvoerbaarheid

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. De beschermde natuurwaarden in het plangebied zullen derhalve niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen ter plaatse.

Omdat het plangebied binnen de EHS is gelegen is bij de provincie Overijssel een ontheffing gevraagd van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 voor de bouw van een woning in de EHS. De provincie heeft op 29 november 2011 ontheffing verleend omdat:

1. als gevolg van de herbouw van de woning de wezenlijke kenmerken en waarden slechts zeer beperkt zullen worden aangetast;
2. door de aanplant van nieuwe loofbomen en onderbeplanting de ecologische kwaliteit toeneemt;
3. de locatie het meest geschikt is voor de bouw van de nieuwe woning;
4. het inrichtingsplan voldoende maatregelen biedt om een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Het besluit van de provincie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.6 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de WAMZ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de gemeentelijke Archeologische waarden- en beleidskaart. Hierin is het projectgebied aangeduid als 'hoge archeologische verwachting' (zie navolgend kaartje). Dit betekent dat bij grond- en bouwwerkzaamheden van minder dan 2.500 m^2 (buiten de bebouwde kom) er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en beleidkaart (plangebied bij pijl)

ONDERZOEK

Het grondverzet binnen het projectgebied beslaat een gezamenlijk oppervlak van 205 m^2 (130 m^2 woning en 75 m^2 aanbouwen en bijgebouwen). Aangezien de grond en bouwwerkzaamheden ruim onder de 2.500 m^2 blijven is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.7
Bedrijven en milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen en ten opzichte van gevoelige bebouwing.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Wat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In het onderhavige geval gaat het om de afstand van het bestaande recreatie-/vakantiepark 'bungalowpark De Eese en Hamphire-Inn hotel De Eese' tot de te realiseren woning. De VNG geeft in haar publicatie voor een vakantieterrein (met keuken) een richtafstand van 30 m voor de onderdelen geluid en gevaar en een richtafstand van 50 m voor het onderdeel geluid. Voor Hotels is de richtafstand 10 m voor de onderdelen geluid, geur en gevaar. Hiermee wordt dan ook niet voldaan aan de richtafstand.
Het gaat echter om de locatie van een bestaande woning waarop herbouw van de woning plaatsvindt. Het plan voorziet dan ook niet in een nieuwe milieugevoelige functie, maar betreft vervangende nieuwbouw. Het plan wordt gebouwd op min of meer dezelfde plaats als de bestaande woning, de woning wordt zelfs enkele meters verder van het recreatiepark geplaatst'. Er vindt bovendien geen toename in woonheden plaats. Met het oog hierop zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen initiatief.

4.8
Externe veiligheid

4.8.1
Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De hierna volgende kaart is een uitsnede hiervan.

Uitsnede risicokaart met het plangebied gemarkeerd met het gele sterretje

Uit de risicokaart blijkt dat op circa 120 m afstand een risicovolle inrichting is gelegen met als risico-grens de terreingrens van de inrichting. Het gaat hierbij om een chloorbleekloogtank voor een zwembad. Aangezien de te realiseren woning buiten de grenzen van het terrein ligt waarop de chloorbeek installatie is gelegen en gezien het feit dat het aantal personen in het plangebied niet wezenlijk veranderd.

ZWEMBADEN

Ten westen van het plangebied ligt een zwembad met de opslag van 1.000 l chloorbleekloog en 1.100 l zwavelzuur. Het plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6}/jaar ligt op 0 m. Ook de effectafstand met 1%-letaliteit (groepsrisico) is op 60 m bepaald. Zowel de plaatsgebonden risicoafstand als de afstand van het groepsrisico valt binnen de terreingrens van het huidige park en heeft derhalve geen invloed op de nieuwe ontwikkeling in het plangebied.

4.8.2
Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor.
Het Besluit transportroutes externe veiligheid is ook van toepassing op wegen die door gemeenten en provincies zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Provinciale Staten kunnen bij verordening deze drie onderwerpen vaststellen.

ONDERZOEK

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de rijksweg A32 op ruim 2 km. Gezien de afstand van deze weg tot het plangebied zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan. Overige wegen, alsmede water en spoor, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.8.3
Buisleidingen

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (4 m of 5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu werkt daarnaast aan de Structuurvisie Buisleidingen. De Structuurvisie Buisleidingen gaat de huidige Structuurschema Buisleidingen (1985) vervangen.
In de structuurvisie geeft het Rijk op hoofdlijnen aan waar provincies en gemeenten ruimte moeten reserveren voor buisleidingen (met het oog op de aankomende 10 tot 20 jaar).

Op circa 2.400 m ten zuidwesten van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde buisleiding. ONDERZOEK

Vanwege de afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding.
Derhalve treden geen belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen.

5 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze Standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Per 1 oktober 2010 zijn onder andere de bouwvergunning, de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2
Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen, te weten de bestemming Bos, Tuin en Wonen. Wat betreft de bestemmingen is inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007.
De bestemming Wonen maakt de bouw van een woning met een inhoud van 750 m^3 mogelijk en de bouw van (vrijstaande) bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m^2. Er zijn, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007, geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het gebruik ten behoeve van recreatieve doeleinden.
In verband met de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur is het bestemmingsvlak van de woonbestemming beperkt tot circa 1.000 m^2. De tuin is in het bestemmingsplan specifiek als Tuin bestemd. Gebouwen zijn binnen de bestemming Tuin niet toegestaan.
De toegangsweg en de entreepoort voor de woning zijn in de bestemming Bos opgenomen. Om de bouw van de entreepoort mogelijk te maken is de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gesteld op maximaal 3 m. In de bestemming Bos is ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

5.3
Algemene regels

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor de opzet van het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de anti-dubbeltelbepaling. Verder zijn er algemene afwijkingsregels opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007. Tot slot is in de algemene procederegels de procedure nadere eisen opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft tot doel de mogelijkheid te bieden voor de (her)bouw van een ruimere woning aan Duivenslaagte 3 te De Bulten. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van de kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.
Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor geen exploitatieovereenkomst nodig is.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan zal in procedure worden gebracht. Daarmee krijgt een ieder de mogelijkheid om op het plan te reageren.

INSPRAAK EN OVERLEG

De resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen. Tevens zal de verantwoording worden gegeven met betrekking tot de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dit plan zijn betrokken.