

Ruimtelijke Onderbouwing Woldweg 3, De Pol

Bij aanvraag Omgevingsvergunning

Juni 2018

Aanvraagnummer: WABO/2018/4645



De notitie is door de initiatiefnemers opgebouwd en ingevuld conform de checklist Onderbouwing / toelichting die als hulpmiddel door de gemeente is verstrekt.

Inhoudsopgave

BIJ DE AANVRAAG HORENDE DOCUMENTEN:	3
COLOFON	3
TOPOGRAFIE OMGEVING MET LIGGING LOKATIE	4
0. ESSENTIE VERZOEK	5
1. INLEIDING	6
2. LEESWIJZER	6
3. BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE	7
3.1 LIGGING EN BESTAANDE SITUATIE	7
3.2 HISTORIE	8
3.3 NIEUWE SITUATIE	9
4. BELEID	13
4.1 RIJKSBELEID	13
4.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.1.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling?	14
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.2.1 Omgevingsvisie en Catalogus Gebiedskenmerken (2017)	15
4.2.2 De Natuurlijke laag	16
4.2.3 Agrarisch Cultuurlandschap	16
4.2.4 Stedelijke laag	17
4.2.5 Laag van Beleving	17
4.2.6 Wateraspecten en woningbouw	17
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	18
4.3.1 Bestemmingsplan: deel wonen en een deel agrarisch	18
4.3.2 Bestemmingsplan: archeologie 2	19
4.3.3 Strategische toekomst visie 2030	19
4.3.4 Welstandsnota	19
5. WONEN EN BEDRIJFVIGHEID	22
5.1 VISIE OP WONEN EN LEEFBAARHEID	22
5.2 DE WONINGBEHOEFTE STEENWIJKERLAND	22
5.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
6.1 GEOMORFOLOGIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	23
6.2 CULTUURHISTORISCHE EN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	24
7. ECOLOGIE – NATUURWAARDEN	25
8. WATER / WATERPARAGRAAF	26
8.1 AFVALWATER EN HEMELWATER	26
8.2 WATERTOETS	26
9. OMGEVINGSASPECTEN	27
9.1 GELUID	27
9.2 EXTERNE VEILIGHEID	27
9.3 DUURZAAMHEID EN ENERGIE	28
9.4 KABELS EN LEIDINGEN	28

10. VERKEER EN ONTSLUITING.....	29
11. PLANBESCHRIJVING.....	30
11.1 INLEIDING.....	30
11.2 FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	30
11.3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN.....	30
11.4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	31
12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32

Bij de aanvraag horende documenten:

1. Ruimtelijke Onderbouwing bij aanvraag Omgevingsvergunning, juni 2018.
Documentnaam: Ruimtelijke Onderbouwing Woldweg 3 - De Pol.pdf
2. Definitief schetsplan ontwerp en inrichting plangebied met woonhuis en bijgebouw, dd. 27 juni 2018. Documentnaam: 2018 0627 Definitief schetsplan Woldweg 3 - De Pol.pdf.
3. Transformatieplan Woldweg 3 Der Pol, Buro Greet Bierema, Januari 2018.
Documentnaam: Transformatieplan Woldweg 3 De Pol.pdf.
4. Watertoets, Drents Overijsselse Delta, 22 mei 2018. Documenten:
 - a. Samenvatting watertoets Woldweg 4 De Pol.pdf
 - b. Watertoets Woldweg 3 De Pol.pdf
5. Flora en Fauna quickscan, Jansen& Jansen, 1 juni 2018:
Documentnaam: 201800601_J&J_F&F_DE POL_v1.pdf
6. Rapport KLIK – Melding, 29 maart 2018.
Documentnaam: Klikmelding LP_18G154298_1.pdf

Colofon

Opgesteld door:
Initiatiefnemers, t.w.
 Marjon Geertsma
 Charles Odekerken
 Wolterholten 1
 8336KW Baars
 06 5185 07 64
 ch.odekerken@nok.nl

parafen:



Architect:
 Ir. A.E.M.J. van Krieken
 Bachlaan 15
 5707 RM Helmond
 toonvankrieken@gmail.com
 06 2888 22 85

Datum:
 Juni 2018

Topografie omgeving met ligging lokatie

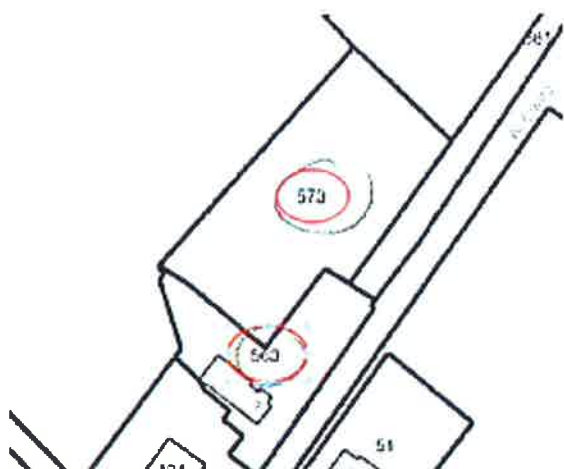


Afbeelding 1: Topografie

O. Essentie verzoek

Op de locatie Woldweg 3 te De Pol is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' (bestemmingsplan) van kracht. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen. Het perceel met nummer 563, waarop een afgebrande boerderij stond, heeft de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het perceel met nummer 573 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De gewenste woning is gepland buiten het oorspronkelijke bouwvlak en voor een deel gepland op de bestemming 'Agrarisch met waarden' en deels op de enkelbestemming 'wonen-buitengebied' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Afbeelding 3: Kadastraal



Afbeelding 2: Plattegrond nieuwe situatie

Het gewenste bijgebouw is gepland op het perceel met de enkelbestemming 'wonen-buitengebied' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en is deels geprojecteerd op de oude contouren van het voormalige boerderijtje (afbeeldingen 2 en 3). Het bijgebouw voldoet aan de eisen van het Bestemmingsplan, art. 32.2.3 'Bijgebouwen behorende bij de woning'

In deze ruimtelijke onderbouwing behorende bij de uitgebreide procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan staat aangegeven dat het gewenste plan in strijd is met:

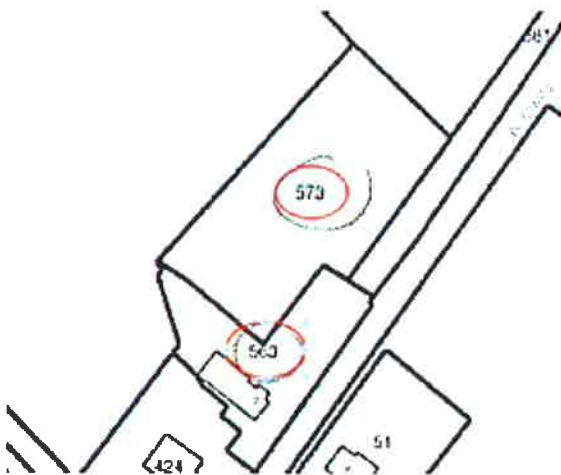
- Artikel 32.2.1 lid a. Volgens deze bepaling mag een woning uitsluitend binnen het bebouwingsvlak gebouwd worden. De nieuw te bouwen woning wordt in zijn geheel buiten het bebouwingsvlak gebouwd. De redenen hiervoor worden in deze onderbouwing nader toegelicht.
- Artikel 32.2.1 lid d. Volgens deze bepaling dient de goothoogte minimaal 2,5 m en max 3,5 m te bedragen. De goothoogten van de nieuw te bouwen woning (linksachter 2,05 m, rechtsachter 2,45 m, rechtsvoor 2,85 m linksvoor 3,95 m), zijn deels strijdig met het bestemmingsplan.
- Artikel 6.1.1 lid a. Volgens deze bepaling zijn de voor agrarische waarden aangewezen gronden bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik. Het huis valt deels - en de tuin valt in zijn geheel in het perceel met deze bestemming, waarbij het noordelijk deel van de tuin een natuurlijke inrichting krijgt, gericht op het bevorderen van biodiversiteit en infiltratie van regenwater van het huis.

Voor bovengenoemde wijzigingen wordt een Omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' aangevraagd. Deze onderbouwing, onderdeel van deze aanvraag met gemeentelijk kenmerk WABO/2018/4645, is opgesteld conform de Checklist Ruimtelijke Onderbouwing/Toelichting van de gemeente Steenwijkerland.

1. Inleiding

Op het plangebied met het adres Woldweg 3 te De Pol heeft vanaf begin 1900 een boerderijtje gestaan (zie afbeelding 1: het rode vlakje). Het huidige bouwvlak ligt vlak tegen de zuidwestelijke perceelgrens aan. Het boerderijtje en het perceel waren al sterk verwaarloosd toen het boerderijtje op 18 maart 2017 door brand werd verwoest. De nieuwe eigenaren hebben het voornemen om ter plaatste een nieuwe woning te bouwen. Om meerdere redenen is het de bedoeling om de nieuwe woning meer in noordoostelijke richting op het perceel te plaatsen. Daarmee komt de woning buiten het huidige bouwvlak.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' (hierna 'het bestemmingsplan'). Het plangebied betreft twee kadastrale percelen met ieder een eigen bestemming, zie afbeelding 4: de percelen 563 en 573.



Het perceel waarop de afgebrande boerderij stond (563), heeft de enkelbestemming 'Wonen-Buitengebied' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Perceel (573) heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Door het opschuiven van de nieuwe woning zal deze deels op perceel 573 worden gebouwd. De nieuwe plek van de woning en de goothoogten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwe woning met bouwgebouw te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Afbeelding 4: Kadastrale percelen

De initiatiefnemers hebben op 2 februari 2018 een conceptaanvraag ingediend bij de gemeente met op 2 april een wijziging daarop. Dit conceptplan is tevens mondeling toegelicht (17 april). In de brief van gemeente Steenwijkerland, G. Jongschaap 'Beoordeling Conceptaanvraag', 18 april 2018¹, met kenmerk WABO/2018/4645, geeft de gemeente aan onder voorwaarden bereid te zijn om voor het ingediende plan medewerking te verlenen.

Deze onderbouwing maakt deel uit van de definitieve aanvraag.

2. Leeswijzer

In hoofdstuk 3 worden de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het voor het bestemmingsplan relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland behandeld. Hoofdstuk 5 schetst de gemeentelijk visie op wonen en leefbaarheid. De cultuurhistorie, de relevante archeologische en ecologische aspecten komen in de hoofdstukken 6 en 7 aan bod. Hoofdstuk 8 gaat in op water en de watertoets. De omgevingsaspecten als geluid, veiligheid, duurzaamheid, energie en kabels en leidingen worden behandeld in hoofdstuk 9. Vervolgens wordt in hoofdstuk 10 beknopt in gegaan op het verkeer en de ontsluiting. Hoofdstuk 11 beschrijft, als vervolg op hoofdstuk 3, de functionele -, ruimtelijke – en stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. De economische uitvoerbaarheid komt tot slot in hoofdstuk 12 aan bod.

¹ Deze brief is verkeerd gedateerd; moet zijn '18 mei 2018'. Dit is per email doorgegeven en ook door mevrouw Jongschaap bevestigd.

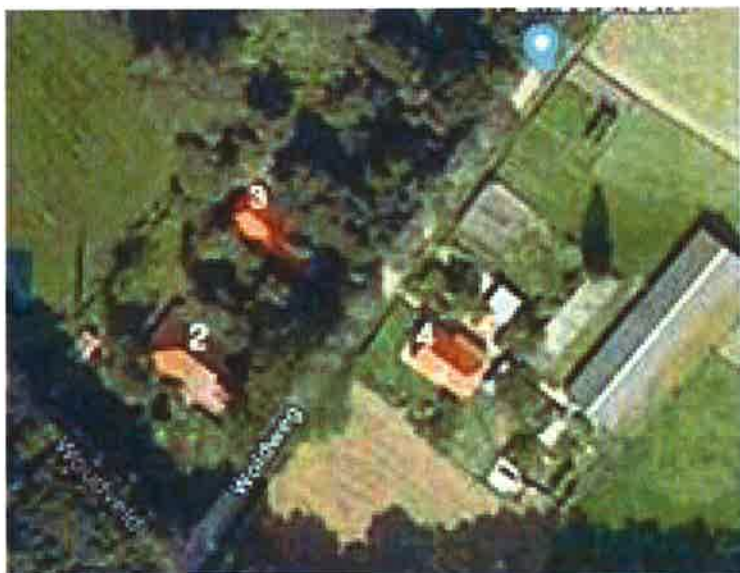
3. Beschrijving van de situatie

3.1 Ligging en bestaande situatie

Zie ook afbeelding 1 Topografie. Het perceel Woldweg 3, De Pol is gelegen ten noordwesten van Steenwijk en wordt omgeven door het buurtschapje Baars en de natuurgebieden het Heideveld en het Eeserveld.

Op dit deel van de Woldweg staan (stonden) drie woningen: Woldweg nrs. 2, 3 en 4, zie de luchtfoto in afbeelding 5.

Woldweg 2 betreft een niet permanent bewoonde (vakantie)woning. De eigendomssituatie zal naar verwachting de komende maanden wijzigen. Woldweg 4 betreft een permanent bewoond woonhuis (mevr. Dolstra) met schuren. Hier werden vroeger bedrijfsmatig kippen gehouden. De woning (oppervlakte 177 m²) aan Woldweg 3 is op 18 maart 2017 afgebrand.



Afbeelding 5: luchtfoto (bron Google Earth) met huisnummers

Het plangebied, Woldweg 3, bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten gemeente Steenwijkerwold sectie C, percelen 563 en 573 (zie ook afbeelding 2) en heeft een oppervlakte van 4.240 m² (1410 + 2830m²).

De initiatiefnemers, mevrouw M.I. Geertsma en de heer C.J.M. Odekerken, hebben beide percelen sinds januari 2018 in eigendom.

Het afgebrande boerderijtje is begin 2018 gesloopt.

De begroeiing op het perceel bij aankoop getuigde van jarenlang 'niets doen' (zie afbeelding 6). Door de brand waren veel van de bomen naast het boerderijtje beschadigd. Voor de kap van meerdere bomen is vergunning gevraagd en verleend. Een aantal van de te kappen bomen is reeds verwijderd, met de andere bomen wordt gewacht tot na het broedseizoen.



Afbeelding 6: Begroeiing

Momenteel wordt intensief gewerkt aan het bestrijden van de grote aantallen Reuze Bereklaauw en Springbalsemien (invasieve exoten).

3.2 Historie

Aan Buro Greet Bierema is gevraagd om een transformatieplan (januari 2018) op te stellen. Dit plan, eerder ook als onderdeel van de conceptaanvraag toegestuurd aan de gemeente, maakt onderdeel uit van de definitieve aanvraag. Ten behoeve van dit plan heeft mevrouw Greet Bierema onder meer een historisch onderzoek uitgevoerd waarbij ze zich heeft geconcentreerd op de transformatie van Heideontginning tot huidige inrichting van de omgeving. Voor meer informatie omtrent de historie wordt dan ook verwezen naar het Transformatieplan. Onderstaand volgt een samenvatting. Hoofdstuk 6 schetst de vroegere ontstaansgeschiedenis met de daardoor ontstane morfologie en de archeologie.

Ter plaatse van het plangebied was tot omstreeks 1920 sprake van open heideveld. Dit werd in de periode na 1920 ontgonnen waarbij het gebied werd omheind door en voorzien van houtwallen waardoor twee 'kamers' ontstonden. Daarin werden, vlak bij elkaar, twee boerderijtjes gebouwd, de huidige nummers 2 en 3, tegenover een pad naar het heideveld. Als het gebied verder wordt ontgonnen (1930) wordt het derde boerderijtje gebouwd (huidige nr.4). Vanaf eind jaren 70 hebben de boerderijtjes 2 en 3 geen agrarische functie meer. Het boerderijtje op nummer 4 heeft een (momenteel niet in gebruik zijnde) kippenschuur.

De houtsingel langs de tuin en de weg bleef voor een deel in bezit en beheer van Staatsbosbeheer (zie ook afbeelding 4: kadastraal perceel 581).

Het terrein op het perceel van huisnummer 3 werd in ruim 30 jaren tijd een naar binnen gekeerde en weinig toegankelijke wereld; er werd weinig onderhoud uitgevoerd, waardoor (kerst)bomen en vlieren konden doorschieten. De reuzenbereklaauw ging er welig tieren. Het boerderijtje is op 18 maart 2017 nagenoeg geheel afgebrand. Restauratie bleek uitgesloten en de positie van een nieuwe woning op het terrein kan nu anders worden gekozen.

3.3 Nieuwe situatie

De initiatiefnemers willen met de nieuwe inrichting van het plangebied en de bouw van het nieuwe huis kiezen voor een balans tussen historie, aard van het omliggende gebied en passief (energieneutraal) bouwen.

Afwegingen bij het zoeken naar een nieuwe positie voor de nieuwe woning zijn het vormen van een cluster met drie panden aan de Woldweg zoals gewoon is in het gebied de Stuwwal (positie in een driehoek / verspringend), de wens om passief te bouwen en daarom onder meer zonnepanelen op het dak mogelijk maken en om gebruik te maken van het uitzicht naar alle zijden. Als de positie van de woning naar het noordoosten wordt verschoven, kan aan deze vier uitgangspunten worden voldaan. In onderstaande tabel 1 worden de argumenten binnen de afweging op een rij gezet.

Tabel 1: Afwegingen plaatsbepaling huis

Afwegingsmatrix	Huidig bouwvlak	Nieuw bouwvak (noordoostelijk)
Landschappelijk		
Landschappelijke structuur	-/- Geen toevoeging aan karakteristiek stuwwal landschap doordat woningen tegenover elkaar liggen.	+/- Toevoeging aan karakteristiek stuwwal landschap van verspringende woningen
Zichtbaarheid	-/- Woning is niet zichtbaar vanaf zuidkant Woldweg	+/- Woning is van beide kanten van de Woldweg zichtbaar
Afstand tot andere woningen	-/- Woningen staan dicht bij elkaar en kijken bij elkaar in huis.	+/- Grotere afstand tussen woningen waarbij meer privacy ontstaat binnen het samenhangend cluster.
Bebouwingsbeeld	-/- Bebouwing buiten verspringend cluster	+/- Geïntegreerd in (nieuw) driehoekig bebouwingscluster.
Energieneutraal en bruikbaarheid		
Gebruik maken van zonne-energie	-/- Niet mogelijk omdat huidige bouwvlak aan de zuidwestkant tegen erf-grens is gelegen waar hoge eiken staan van de burens.	+/- Zuidkant van de woning is door grotere afstand naar de erf-grens vrij van schaduwvorming van bomen
Passief bouwen	-/- Niet mogelijk doordat de zuidkant van de woning in de schaduw van de eiken van de burens ligt.	+/- Mogelijk omdat woning op zuidkant vrij is van schaduw.
Infrastructuur	+/- Leidingwerk en kabels liggen dichtbij. -/- Inrit tegenover burens.	+/- Leidingwerk en kabels liggen verder. Afstand tot afvoer regenwater in poel is dichtbij. +/- Vrij van autolampen inrit burens over en weer
Zicht vanuit woning op terrein	-/- Geen zicht op noord/oostelijk deel van het perceel	+/- Zicht op gehele perceel incl. op eiken singel in achtergelegen weiland

Bij het bepalen van de inrichting van het perceel is aan mevrouw Greet Bierema, Landschapsarchitect, gevraagd om mee te denken. Haar inbreng over de historie als heideontginningsgebied en de ontwikkeling nadien met de houtsingels zijn samen met haar ideeën ten aanzien van een bij de omgeving aansluitende inrichting te lezen in haar Transformatieplan dat bij deze aanvraag wordt gevoegd. In dit plan is er vanuit de oprit naar achteren zicht op een beeldbepalende boom (het plan spreekt hier van een 'beuk', dit moet zijn 'Winterlinde') en de achter het perceel liggende rij met oude Eiken.

Aan de architect ir. Van Krieken uit Helmond is gevraagd om de wensen ten aanzien van passief bouwen te combineren met open structuren, zichtlijnen in het landschap maar ook de relatie zoekend met naburige bebouwing, historie en natuurlijk de eisen zoals gesteld in de Gemeentelijke Bouwverordening.

Het schetsbouwplan voorziet in het realiseren van een woonhuis in gebiedseigen stijl (kopromp-boerderij) met een bijgebouw (carport/schuur). Het woonhuis bestaat uit een voor- en achterhuis. Het bijgebouw (schuur met carport) ligt 10 meter ten zuidwesten van de woning.

Voor de te realiseren gebouwen gelden de volgende maten.

Woning:

- bebouwd oppervlak: 170 m².
- inhoud: ca. 790 m³.
- nokhoogte woning: 8,36 m (nokbalk 7,9 m).
- goothoogten: linksachter 2,05 m; rechtsachter 2,45 m; rechtsvoor 2,85 m; linksvoor 3,95 m.
- dakhelling: 45 graden

Bijgebouw:

- bebouwd oppervlak 72 m² (ca. 6x12); deel dichte schuur en deel open carport
- dakhelling: 45 graden

Het woonhuis en het bijgebouw zijn bereikbaar via een te maken oprijlaan/erf. Aan het begin van de oprijlaan komt een entreepoort. Deze poort past bij de stijl van het woonhuis en kan worden afgesloten. Afbeelding 7 geeft de nieuwe situatie weer. Afbeelding 8 geeft een impressie van de geplande woning (bron: Schetsplan).



Afbeelding 7: Plattegrond nieuwe situatie



Afbeelding 8: impressie woning; passief-duurzaam-modern met een gebiedseigen uitstraling

Voor het realiseren van de woning en het bijgebouw is en wordt beplanting weggehaald. Na de bouw wordt het perceel ingericht en beplant conform het transformatieplan van Buro Greet Bierema. Zie ook afbeelding 9.

Belangrijk is om hier te noemen is dat het plan en daarmee ook deze schets 'verouderde onderdelen' bevat. Niet alleen zijn de contouren van het geplande huis anders, ook is de lokatie van huis en de afstand tot het bijgebouw na overleg met de gemeente aangepast.

Afbeelding 7 schetst wat dat betreft de actuele situatie. De globale inrichting van het gebied zoals in afbeelding 9 wordt geschetst met de zichtlijnen is onveranderd. Daarbij is te zien dat het noordelijk deel van het perceel een inrichting zal krijgen met een meer natuurlijke uitstraling waarbij waarschijnlijk een poel zal worden gegraven. Deze zal ook een functie krijgen bij de berging en infiltratie van regenwater afkomstig van het huis. Het zuidelijk deel wordt ingenomen door de bebouwing, oprit, erf en tuinbeplanting.

Op het terrein zal nabij de woning en het bijgebouw ruimte zijn voor het parkeren van een viertal auto's.



Afbeelding 9: Schets inrichting (bron: Transformatieplan, Buro Greet Bierema)

Als we het plan projecteren op de huidige bestemmingskaart (afbeelding 10), zien we dat de woning (het grijze ingetekende vlak geeft een indicatie van de positie van de nieuwe woning), deels is gepland op het perceel met bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Het zuidelijke deel van het plangebied, achter – en naast het huis, zal worden ingericht als tuin. Het meest noordelijke deel wordt tuin met een meer natuurlijke uitstraling.

Zie voor de huidige en toekomstige bestemming ook paragraaf 4.3.1 Bestemmingsplan: wonen en agrarisch.



Afbeelding 10: Plangebied met huidige bestemmingen

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld.

Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze ambities hebben betrekking op drie verschillende weten doelen, te weten:

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de Ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Nationaal belang 13 'Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' is uitgewerkt in paragraaf 4.1.2. Voor dit project zijn in de SVIR verder geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierdoor kent deze Structuurvisie geen directe doorwerking op voorliggend plan.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied". De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

4.1.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Dan komen we aan de vraag of deze onderbouwing betreffende ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak (ECLI:RVS:2013:2471) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van drie woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning en is daarmee nog kleinschaliger. Daarnaast voorziet voorliggend plan in het vervangen van een bestaande woning waardoor geen sprake is van toevoegen van een extra woning aan de woningvoorraad. De ladder van duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan. Het plan is in lijn met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Catalogus Gebiedskenmerken (2017)

Het provinciale beleid voor de leefomgeving is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De Provinciale Staten van Overijssel hebben 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-afspraken met het Rijk. Eén van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid regelt, is de Omgevingsverordening. De in de Omgevingsvisie 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.

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de omgeving, zoals natuur, landschap, water en milieu. De nadruk ligt op duurzaam ruimtegebruik. 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 7 aan de orde.

In de Omgevingsverordening Overijssel 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. 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. 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 (2017) wordt onderscheid gemaakt in vier lagen, te weten:

- de natuurlijke laag (ambitie: continue en beleefbaar watersysteem als dragende structuur);
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap (ambitie: voortbouwen aan het essenlandschap);
- de stedelijke laag (ambitie: versterken van de binding tussen dorp, bedrijvigheid en landschap);
- de laag van de beleving (ambitie: zichtbaar, beleefbaar en mooi landschap).

Voor het plangebied, Woldweg 3 te De Pol, is onderzocht wat de lagenbenadering inhoudt.

4.2.2 De Natuurlijke laag

Het plangebied Woldweg 3 te De Pol (zie X) in afbeelding 11, ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Stuwwallen'. 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.



Afbeelding 11: Natuurlijke laag (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, 2017). 'x' is indicatie lokatie

4.2.3 Agrarisch Cultuurlandschap

De plaats waar het plangebied ligt (zie afbeelding 11: X), wordt aangeduid als 'agrarisch cultuurlandschap' en daarbij nader aangeduid als 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Op de voormalige heidegronden werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkers op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht.

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 grenst aan bebost gebied enerzijds, waar van openheid en rechtlijnigheid geen sprake is, en anderzijds aan meer open en grootschalig in cultuur gebracht landschap. De ambitie van deze laag is verder niet van toepassing op het onderhavig plangebied.



Afbeelding 12: Kaart Agrarisch Cultuurlandschap (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, 2017). 'x' is indicatie lokatie

4.2.4 Stedelijke laag

Hoewel in de Catalogus bij de lokatie Woldweg 3 te De Pol geen feitelijke aanwijzing is te vinden over de duiding ervan in deze laag, lijkt de aanduiding als 'Verspreide bebouwing' het meeste van toepassing.

De meest relevante genoemde sturing is dat als ontwikkelingen plaats vinden op erven, deze bijdragen aan het behoud en de versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant en met een koppeling van het erf aan het landschap. De intenties van de initiatiefnemers ten aanzien van de inrichting van het nieuwe erf met de zichtlijnen naar de omgeving, vertaald door Buro Greet Bierema in een transformatieplan is zeer in lijn met deze sturing.

4.2.5 Laag van Beleving

Hoewel de planlokatie in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (2017) niet duidelijk aanwijsbaar in een specifieke subcategorie van deze laag wordt ingedeeld, kan wel aansluiting worden gezocht bij de algemene ambities bij deze laag. De Woldweg is een (voormalige) toegangsweg naar het Landgoed De Eese en een veel gebruikte wandelroute. Aan het einde van de Woldweg is een parkeerplaats van waar veel mensen een wandeling of fietstocht starten door het prachtige Eeserveld met historische kenmerken uit diverse tijden. Denk aan de glaciële overblijfselen (droogbeekdal, pingo-ruïnes, Eskers), grafheuvels, romeinse en middeleeuwse wegen, oude schapendriften, invloeden door Duitse overheersing (WO-2) (o.a. verharding van paden met puin afkomstig van gebombardeerd Rotterdam).

De ambitie bij de Laag van Beleving is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Voor deze lokatie is nog relevant de beschreven ambitie om de samenhang te vergroten en de discontinuïteiten in landschappelijke structuren te herstellen.

Het, ook in het Transformatieplan beschreven, voornemen van de initiatiefnemers om door de keuze voor het type woning en de wijzigingen in de indeling van het perceel naar een balans te zoeken dat recht doet aan omgeving en historie, sluit zeer aan bij de beschreven ambitie.

4.2.6 Wateraspecten en woningbouw

Bij de keuze van locaties en de inrichting van woon- en werkgebieden geldt water als een ordenend principe. Dit betekent dat voorafgaand aan planvorming rekening moet worden 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. Voor de uitkomsten van de Watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

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

4.3 Gemeentelijk Beleid

4.3.1 Bestemmingsplan: deel wonen en een deel agrarisch

Op het plangebied is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' (het Bestemmingplan) van kracht. De kadastrale percelen binnen het plangebied Woldweg 3 zijn in dit bestemmingsplan momenteel bestemd voor 'Wonen – buitengebied' (perceel 563) en 'Agrarisch met waarden' (perceel 573). Het perceel waarop het voormalige boerderijtje stond (563) heeft daarnaast de dubbelfunctie Waarde – Archeologie 2).

De woning wordt verplaatst waarbij het woon/bouwvlak deels komt te liggen op het perceel met de bestemming 'Agrarisch – met waarden' (zie afbeelding 13: het ingetekende grijze vlak is een indicatie van het gewenste bouwvlak van de woning. In afbeelding 15 staan de nieuwe bouwvlakken nauwkeuriger aangegeven). De rode lijn in afbeelding 13 geeft de grenzen van het plangebied weer. Het perceel met de huidige bestemming 'Agrarisch – met waarden' zal worden ingericht als deels tuin 'achter en naast het huis' en deels tuin met natuurlijke uitstraling. In dat laatste deel zal waarschijnlijk een poel worden gemaakt die naast het bevorderen van biodiversiteit tevens een rol zal hebben bij het infiltreren van het regenwater afkomstig van het huis. De inrichting als tuin is strijdig met de bestemming Agrarisch - met waarden.



**Afbeelding 13: Bestemming
percelen in plangebied
(bron: Bestemmingsplan).
Rode lijn is plangebied -
grijze vlak is indicatie
nieuwe woning**

Bij de bestemming 'wonen-buitengebied' (Bestemmingsplan, artikel 32) geldt dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd (art. 32.2.1 lid a).

Wat dit betreft is het bouwplan strijdig met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan schrijft bij de bestemming 'Wonen-buitengebied' ten aanzien van de goothoogte en de dakhelling de volgende maten voor: goothoogte tussen 2,5 en 3,5 meter met een dakhelling tussen 30 en 60 graden.

De dakhelling van het nieuw te bouwen huis is 45 graden en sluit daarmee aan bij de eisen uit het bestemmingsplan. De goothoogten van het nieuw te bouwen huis (linksachter 2,05 m, rechtsachter 2,45 m, rechtsvoor 2,85 m linksvoor 3,95 m, zijn deels strijdig met het bestemmingsplan.

Het bijgebouw zal ca. 6 m x 12 m worden en bestaan uit een afsluitbare schuur (ca. 6 m x 6 m) met aan de voorzijde van de schuur een carport voor 2 auto's (ca. 6 m x 6 m). In het bijgevoegde schetsplan (zie ook afbeeldingen 15 en 16) staat het gewenste bouwvlak van de schuur weergegeven. Het bouwvlak ligt in het perceel met de bestemming wonen-buitengebied. Het bijgebouw voldoet aan de eisen uit het Bestemmingsplan.

4.3.2 Bestemmingsplan: archeologie 2

Op de dubbelbestemming op het perceel 563 'Archeologie 2' is artikel 38.2.1 lid 2 uit het Bestemmingsplan van kracht. Door de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken dient een archeologisch rapport te worden overlegd indien de oppervlakte van de bouwwerken groter is dan 2.500 m². Het gezamenlijke oppervlak van de te bouwen woning en bijgebouw (respectievelijk 170 en 72 m²) blijft daar zeer ruim onder.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan verder aandacht worden besteedt.

Daarnaast geldt dat het verboden is om werkzaamheden uit te voeren (art. 38.3.1, lid a, b, c) als ophogen, afgraven, verwijderen of aanbrengen van diepwortelende bomen, aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen als deze werkzaamheden een groter oppervlak hebben dan 2.500 m². Ook daar is binnen dit plan geen sprake van. Ook dit zal nader worden toegelicht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bouwwerken.

Voor deze aanvraag is het nog relevant te noemen dat het zeer onwaarschijnlijk is dat door de werkzaamheden ter plaatste in het plangebied, archeologische waarden kunnen worden verstoord. Dit zowel door de geringe oppervlakten waarop wordt gebouwd als door de geringe diepte waarop werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

4.3.3 Strategische toekomst visie 2030

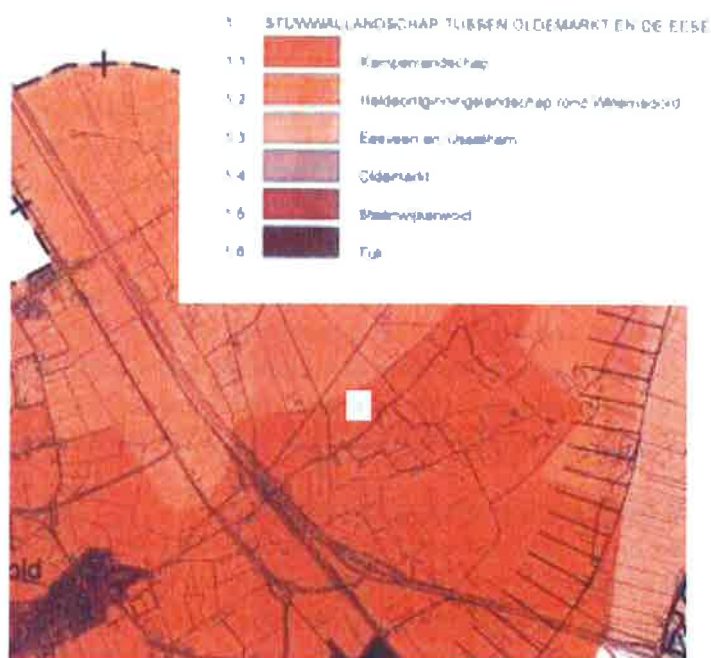
Een van de belangrijkste en hier min of meer relevant uitgangspunt van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Daarbij dient woningbouw in het buitengebied altijd bij te dragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat in het plangebied sprake is van het vervangen en daarbij verplaatsen van een afgebrande boerderij waarbij wordt gekozen voor een balans tussen historie en aard van het omliggende gebied en duurzaam bouwen, wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

4.3.4 Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt de inwoner en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen. In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert.

De gemeente is in gebieden ingedeeld waarbij voor ieder gebied criteria zijn geformuleerd waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert.

Het plangebied ligt op de rand van het Kampenlandschap en het heide ontginningslandschap rond Willemsoord, zie afbeelding 14.



Afbeelding 14: Deel kaart gemeentelijke indeling Welstandnota. X = plangebied

In dit gebied en met name aan de rand van de stuwwal komen van oorsprong twee typen boerderijen voor, te weten: de kop- rompboerderijen, soms met het woongedeelte dwars geplaatst en de Friese stelp. Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd. Ook moeten de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen goed op elkaar zijn afgestemd.

De keuzen die zijn gemaakt in het plan Woldweg 3 te De Pol, waarbij is gekozen voor een model 'kop-rompboerderij', sluiten aan bij de aanwijzingen in de Welstandnota. De romp met zwart geschilderd verticaal geplaatste hout en het voorhuis in metselwerk en voorzien van authentieke raampartijen, laten zien dat de bebouwingskarakteristieken worden gerespecteerd. Hierbij wordt de woning uiteraard volgens moderne inzichten duurzaam gebouwd.

Het concept van bovenbeschreven plan is in het kader van de conceptaanvraag voor de Omgevingsvergunning in april/mei 2018 ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en de stedenbouwkundige. De conclusie luidde dat de woning voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij werd aangegeven dat de maximale afstand tussen de woning en het bijgebouw maximaal 10 meter mag bedragen.

In onderstaande tekening (afbeelding 15) is de situatie aangegeven waarbij voor de afstand tussen woonhuis en bijgebouw 10 meter is aangehouden (bron: Schetsplan).



Afbeelding 15: Situatietekening huis met bijgebouw

Onderstaande afbeelding 16 geeft een impressie van het definitieve plan.

Gezien de uitspraak van de commissie en de aanpassing nadien van de positie van het bijgebouw (naar 10 mtr. van woonhuis), wordt verwacht dat het gehele plan zal voldoen aan de eisen van Welstand. Uiteraard is het definitieve besluit hieromtrent aan de commissie.



Afbeelding 16: Impressie plan

5. Wonen en bedrijvigheid

5.1 Visie op wonen en leefbaarheid

Met de Woonvisie 'Duurzaam en Vitaal 2017-2021' geeft de gemeente Steenwijkerland de koers aan die men wilt varen op het gebied van wonen. Deze woonvisie zet de interne koers uit en wordt gebruikt bij het maken prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het vervangen van de afgebrande boerderij aan de Woldweg 3 is een privaat initiatief. De woonvisie van de Gemeente lijkt dan ook niet of nauwelijks van toepassing voor onderhavige aanvraag. Toch lijken enkele ambities wel relevant.

Het plangebied, Woldweg 3 De Pol, bevindt zich in het 'Woonvisie-gebied' 'Kernen Noord'. Relevante doelstellingen die de gemeente Steenwijkerland hanteert zijn:

- de leefbaarheid moet worden behouden door leegstand en verpaupering te voorkomen;
- de energetische kwaliteit van de woningen in de gemeente moet worden verbeterd.

Het vervangen van het oude boerderijtje door een nieuwe duurzame en gasloze/'0-op de meter'-woning appelleert aan beide hier boven genoemde doelstellingen.

5.2 De woningbehoefte Steenwijkerland

Het vervangen van het boerderijtje heeft geen relevante invloed op de woningbehoefte in Steenwijkerland. In het boerderijtje woonde één persoon, deze is omgekomen door de brand. In de nieuwe woning gaan twee personen wonen. Wel komt de huidige woning van initiatiefnemers vrij. Dit betreft een woning in het zelfde gebied (Kernen- Noord) met praktijkruimte en zeer geschikt voor een gezin met meerdere kinderen en een praktijk/atelier aan huis.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De planlokatie Woldweg 3 te De Pol ligt in het buitengebied van Steenwijk. De naburige bebouwing bestaat uit woningen, zie ook afbeelding 3. Bij één daarvan (nr.4) bevinden zich een paar houten schuren. Deze schuren maakten deel uit van het vroegere agrarisch bedrijf, een kippen-boerderij, van de familie Dolstra. Tegenwoordig zijn de schuren leeg en worden niet meer gebruikt; het bedrijf is niet meer actief.

Los van de graslanden achter het terrein waar regelmatig wordt bemest en gehooïd, is in de omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid, noch milieuhinderlijke elementen of gevoelige bebouwing. Gezien bovenstaande kan verdere beschouwing van dit onderdeel achterwege worden gelaten.

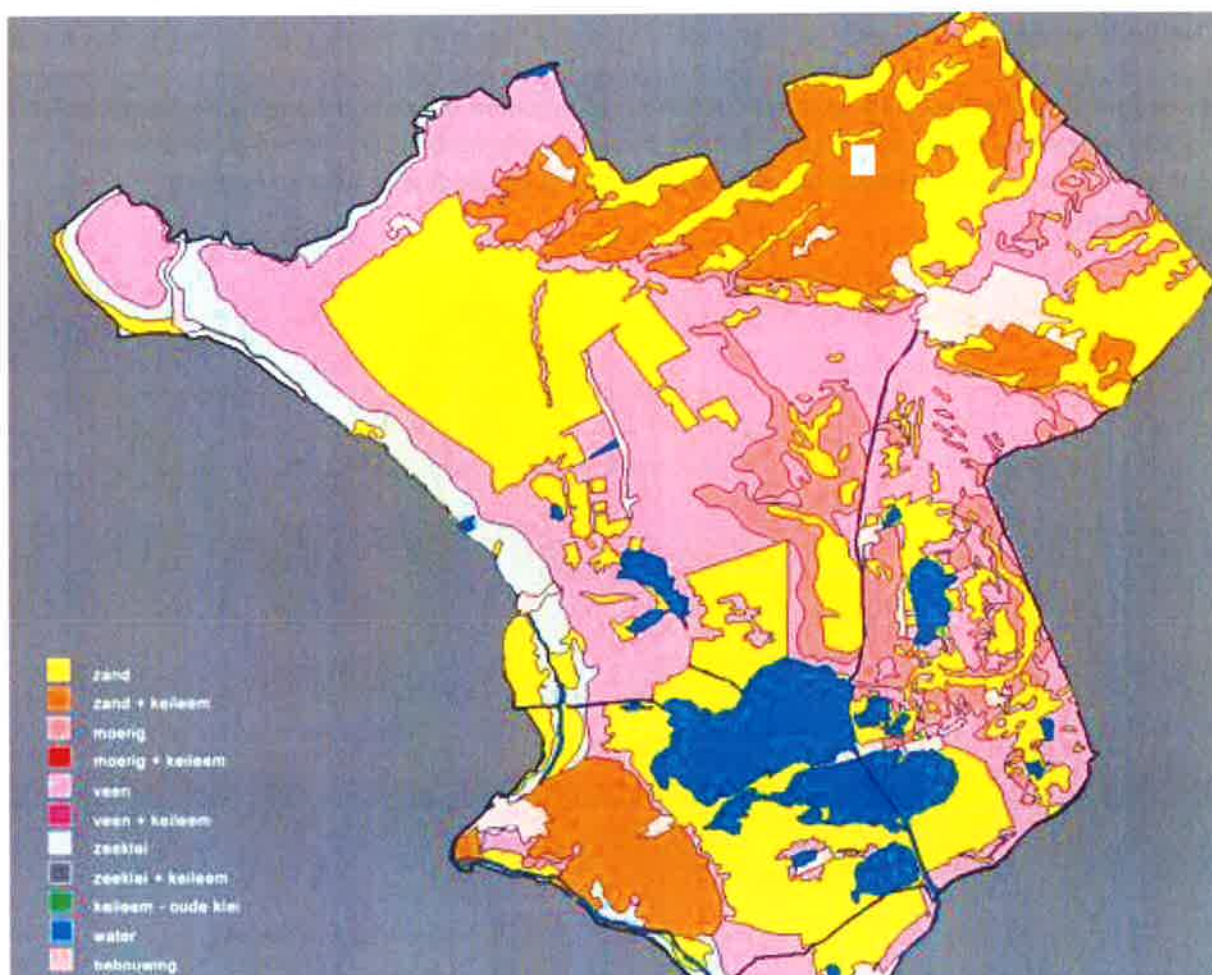
6. Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Geomorfologie en aardkundige waarden

Onderstaande tekst betreft een voor het plangebied relevante beknopte beschrijving.

De Geomorfologische situatie van de gemeente Steenwijkerland is ontstaan in de op één na laatste ijstijd, het Saalien. Hiervoor bestond het landschap uit een min of meer vlak dik pakket zand en grind dat door de Rijn en de Vecht was afgezet. De hoofdlijnen van het huidige landschap vinden hun oorsprong in het Pleistoceen, een periode die wordt gekenmerkt door afwisselend koude en warmere perioden. Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, drongen dikke pakketten landijs uit noordelijke richting het gebied binnen. Door de enorme druk zijn stuwwallen ontstaan waaronder de Stuwwal die wij kennen als de Woldberg. Bij het warmer worden van het klimaat trokken de ijslobben zich terug en lieten op het zand een laag keileem achter (stuwwal bij Steenwijk, het Hoge land van Vollenhove en de rug Oldemarkt - Paasloo).

Op onderstaande afbeelding 17 is te zien dat het plangebied (X) is gesitueerd op de keileemafzetting.



Afbeelding 17: Geomorfologie Steenwijkerland (bron: beheersverordening Buitengebied / Waterschap Reest en Wieden). X - indicatie plangebied

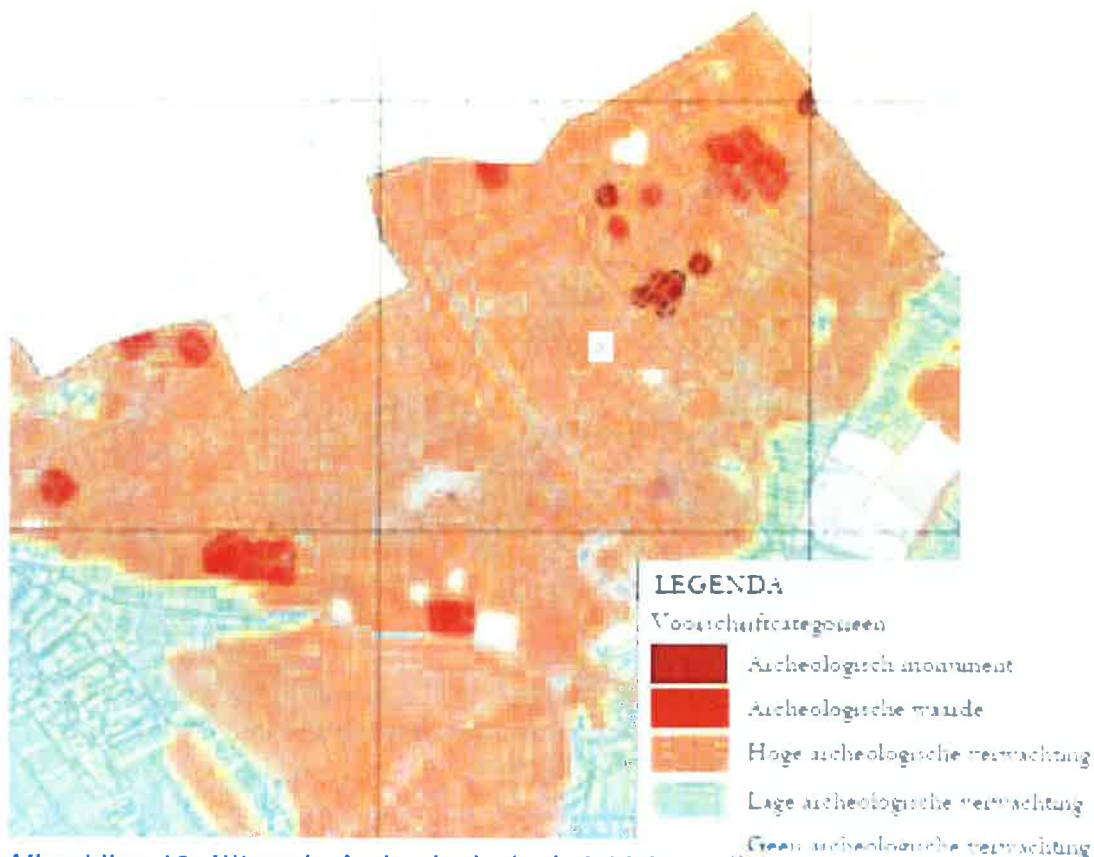
6.2 Cultuurhistorische en Archeologische waarden

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken.

In de gemeente Steenwijkerland is een veelheid aan cultuurhistorische elementen aanwezig. Deze zijn veelal geconcentreerd in de kernen maar ook in het buitengebied is sprake van de aanwezigheid van monumentale hoeves en woningen. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is hiervan geen sprake.

Toch bevindt het, deze onderbouwing betreffende, plangebied zich in een qua cultuurhistorie interessant deel van het buitengebied. In de omgeving zijn sporen te zien van menselijke activiteiten in verschillende tijdperken. In het in de nabijheid gelegen Landgoed De Eese is onder meer sprake van de resten van een hunebed, grafheuvels, de resten van Romeinse en middeleeuwse paden en de tijdens de Duitse bezetting aangebrachte verharding met 'Rotterdams puin'.

In onderstaande afbeelding 18 is een uitsnede opgenomen uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Steenwijkerland). Te zien is dat het plangebied (X) zich in bevindt in een gebied met 'hoge archeologische verwachting' met in de omgeving Archeologische monumenten.



Afbeelding 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart (bron: Beheersverordening Buitengebied). X = indicatie plangebied

Dit heeft zich in het gemeentelijke beleid vertaald naar een aantal eisen en voorwaarden bij werkzaamheden op - en het inrichtingen van bepaalde lokaties. Op het onderhavige plangebied is sprake van de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. Zie voor de eisen en voorwaarden paragraaf 4.3.2 van deze onderbouwing.

Op deze lokatie is het zeer onwaarschijnlijk dat door de werkzaamheden archeologische waarden zullen worden verstoord. Dit zowel door de geringe oppervlakte waarop wordt gebouwd als door de geringe diepte waarop werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

7. Ecologie – natuurwaarden

Als onderdeel van de aanvraag is door het groenadviesbureau Jansen&Jansen, gevestigd te Holten, een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd.

Ten behoeve van dit onderzoek heeft een medewerker van het bureau op 1 juni 2018 het plangebied bezocht, planten en soorten geïventariseerd en foto's gemaakt. Het rapport van dit onderzoek maakt deel uit van de documenten die zijn aangeleverd in het kader van deze aanvraag.

Voor de werkwijze en conclusies wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport 'Quicksan Flora en Fauna / De Pol', met documentnaam 201800601_J&J_F&F_DE POL_v1.pdf.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in het plangebied:

- Geen beschermde flora of resten hiervan zijn aangetroffen. Het plangebied betreft geen geschikt biotoop voor beschermde flora. De aanwezigheid van beschermde flora kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.
- Geen amfibieën, vissen en reptielen zijn aangetroffen. Het plangebied betreft geen geschikt biotoop voor amfibieën, vissen en reptielen. De aanwezigheid van amfibieën, vissen en reptielen kan redelijkerwijs worden uitgesloten.
- Geen sporen of andere aanwijzingen werden aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels. Het plangebied is geen geschikt biotoop voor vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen.
- Nesten van algemene broedvogels aanwezig kunnen zijn in de struiken en bosschages rond de locaties waar de nieuwe opstallen gebouwd zullen worden.
- Geen sporen zijn aangetroffen welke duiden op de aanwezigheid van (beschermde) zoogdieren in het plangebied. Hierbij is specifiek gelet op de aanwezigheid en sporen (uitwerpselen) van vleermuizen. In het plangebied ontbreken onder meer bebouwing en bomen met holten en spleten. De aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Het is wel aannemelijk dat het plangebied onderdeel vormt van het foerageergebied van vleermuizen. Het betreft hier echter niet een essentieel onderdeel van dit foerageergebied.
- Geen voedselarm water of voor libellen en vlinders geschikte vegetaties voor. De aanwezigheid van (beschermde) libellen en dagvlinders kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.
- In het plangebied ontbreken o.a. oude eiken en voedselarm water. De aanwezigheid van overige ongewervelden kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

Op basis van bovenstaande formuleert Jansen&Jansen in haar rapport dat als gevolg van de voorgenomen herinrichting en daarbij horende werkzaamheden, overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden uitgesloten. Daarbij geeft men wel aan dat bij de planning van mogelijk nest verstorende werkzaamheden, rekening gehouden moet worden met het broedseizoen.

8. Water / Waterparagraaf

8.1 Afvalwater en hemelwater

Het oude en inmiddels afgebrande boerderijtje was aangesloten op het riool. Op het terrein is een groene schakelkast van het persriool aanwezig waarop ook de naburige huizen zijn aangesloten. Door de verrommeling en verwaarlozing van het terrein, het voormalige pand en de infrastructuur door de vorige eigenaar, is niet bekend of en zo ja in welke mate gebruik werd gemaakt van het riool.

Het nieuwe huis zal worden aangesloten op het riool met dien verstande dat de regenwaterafvoer niet zal worden gekoppeld aan het riool maar zal worden geïnfiltreerd op het perceel. Onderzocht zal worden of hiertoe met faciliteiten als infiltratiekorven moet worden gewerkt of dat een deel van het perceel speciaal hiertoe zal worden ingericht (poel). 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.

Omdat de netto hoeveelheid water die op het perceel komt niet zal wijzigen, zal de gemiddelde grondwaterspiegel niet veranderen.

8.2 Watertoets

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.

Het Waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets mocht worden - en is toegepast. Het Waterschap Reest en Wieden heeft een positief wateradvies gegeven. Dit wateradvies is als separate bijlage bij deze aanvraag gevoegd (document: Watertoets.PDF). De relevante onderwerpen komen hierna aan de orde.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de 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 in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak (oppervlakte woonhuis + bijgebouw minus de oppervlakte van de voormalige boerderij (152 m^2) is circa 90 m^2 en dus ruim minder dan drempelwaarde van 1.500 m^2 die het waterschap hanteert voor maatregelen.

Zoals in paragraaf 8.1 al is geschetst, wordt er in het plan naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen waarbij het hemelwater niet wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel maar wordt geïnfiltreerd. Omdat sprake is van keileem in de ondergrond, zullen hiervoor mogelijk toegespitste maatregelen voor moeten genomen. Onderzocht wordt of hiertoe een deel van het perceel speciaal voor zal worden ingericht (poel).

Met de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt, conform het advies in de Watertoets, rekening gehouden met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

9. Omgevingsaspecten

9.1 Geluid

Dit plan betreft onder meer het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidgevoelig object. De nieuwe woning is ten opzichte van de voormalige situatie op vergelijkbare afstand van de weg gesitueerd. Gelet op het landelijke karakter van de omgeving, de aard van de doodlopende weg en de verkeersintensiteiten ter plaatse kan een akoestisch onderzoek naar de effecten van het weg- verkeerslawaaï achterwege blijven.

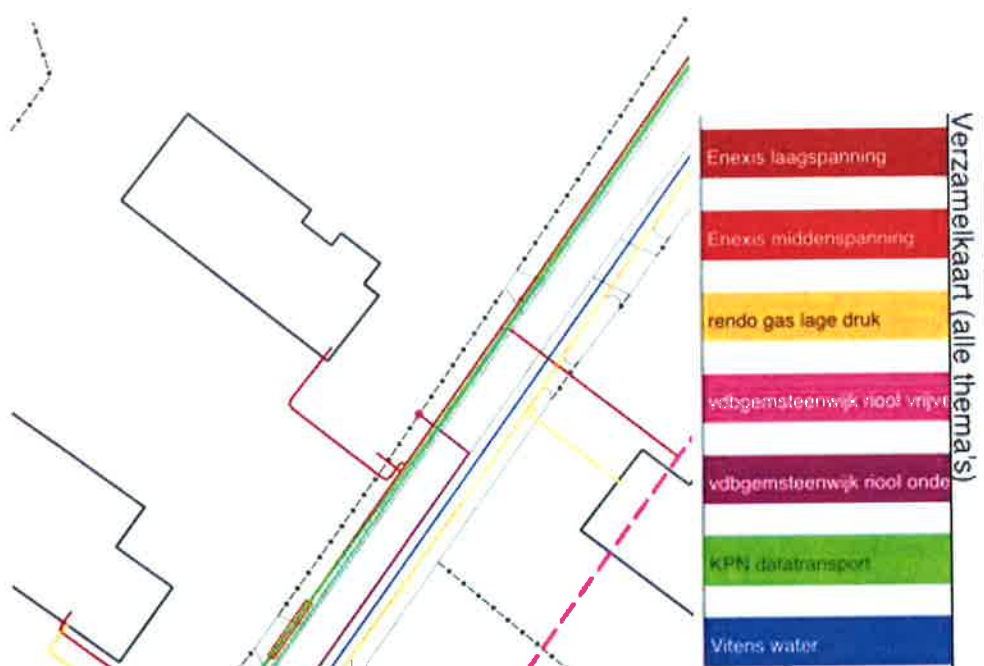
9.2 Externe veiligheid

Het uitgangspunt ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicovolle inrichtingen. Daarmee wil men personen beschermen die zich in de nabijheid van een risico-bron bevinden en de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een mogelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied zouden kunnen belemmeren, is Risicokaart.nl, waaronder ook de Risicokaart van de provincie Overijssel, geraadpleegd. Voor de lokatie Woldweg 3 te De Pol worden drie risico's gevonden. Onderstaande afbeelding 19 bevat de op de genoemde website gepresenteerde lijst met risico's inclusief de lokaties en afstand tot het plangebied. In het kaartje in afbeelding 20 zijn deze risico's ten opzichte van de lokatie (rode punt) weergegeven.

	UPDATE: 27-03-2015 - ONGEVAL MET GEVAARLIJKE STOFFEN
Resort "De Eese"	
1,45 KM	Duyvenstaagte 2, 8340KH De Bult Bekijk het rapport · Bekijk op kaart
	UPDATE: 20-03-2015 - ONGEVAL MET GEVAARLIJKE STOFFEN
Camping De Korn	
1,93 KM	Bultweg 25, 8346NB De Bult Bekijk het rapport · Bekijk op kaart
	UPDATE: 17-03-2016 - ONGEVAL MET GEVAARLIJKE STOFFEN
BP Autorette Witte Paarden	
1,99 KM	Steenwijkerweg 242, 8335LJ Witte Paarden Bekijk het rapport · Bekijk op kaart

Afbeelding 19: Lijst Risico's (bron: Risicokaart.nl)



Afbeelding 21: Uitsnede kaart KLIK-melding

10. Verkeer en ontsluiting

Woldweg 3 te de Pol is een landelijke doodlopende en smalle weg die pas sinds 2010 is voorzien van een verhardingslaag bestaande uit deels betonnen elementen, deels klinkers.

Op deze weg rijdt enkel bestemmingsverkeer waarbij de bestemmingen zijn de woningen en de parkeerplaats aan het einde van de Woldweg ten behoeve van wandelaars in het bos.

Het plangebied krijgt een oprit, zie ook afbeelding 7/15, met voor de eigenaren en hun bezoekers plaats voor parkeren. Als er bij gelegenheden meer auto's moeten worden geparkeerd, kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaats aan het einde van de Woldweg.



Afbeelding 22: Impressie Woldweg (Links is nr. 2, rechts is nr. 4)

De foto, afbeelding 22, geeft een impressie van de Woldweg ter hoogte van het woningen-cluster.

11. Planbeschrijving

11.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 geeft een algemene beschrijving van de vroegere en huidige situatie als mede een beeld van de toekomstige situatie. Er is voor gekozen om deze beschrijving vooraan in deze onderbouwing op te nemen om de lezer in de gelegenheid te stellen met het beeld van de plannen in het achterhoofd verder te lezen.

Dit hoofdstuk beschrijft de functionele, ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten conform onderdeel 9 van de Checklist Ruimtelijke Onderbouwing/toelichting.

11.2 Functionele uitgangspunten

In het plangebied was en blijft sprake van één woning. Verder zijn er geen functies als 'werken', 'recreatie', 'verkeer'. Een deel van het sterk verwaarloosde gebied zal worden ingericht als tuin, waarbij het noordelijke deel een meer natuurlijk karakter zal krijgen. Het bijgebouw betreft een carport voor twee auto's en schuur. Daar zal tevens een oplaadpunt voor een elektrische auto worden gemaakt. Het afsluitbare deel zal worden gebruikt voor de opslag van tuingereedschap ed.

11.3 Ruimtelijke uitgangspunten

De beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving zijn voor de initiatiefnemers van dit plan van groot belang. Daarom is al in een vroeg stadium aan landschapsarchitect Greet Bierema gevraagd om mee te denken over de inrichting van het gebied. Het plan van Buro Bierema schetst zichtlijnen, wijst dominante toekomstbomen aan en geeft de posities voor nieuwe vruchtbomen en haagbeukenhagen. Belangrijk zijn de achter het perceel liggende eikensingel, de zichtbomen als winterlinde, beuken en eiken. Tussen de bomen wordt de woning en het bijgebouw omringd door gras. Grenzend aan de bebouwing vormt de verharding, één geheel met het gebouw waaraan zij grenst.

Op het noordoostelijke deel van het perceel is het voornemen om een poel aan te leggen. Verder zal dit deel een natuurlijke uitstraling krijgen met een beheer dat is gericht op het verhogen van de biodiversiteit (bijv. hoog gras, bijenbloemen, schuilplekken door gestapelde takken, jonge en oude beplanting/bomen). De momenteel overvloedig aanwezige Reuzenberenklauw en Springbalsemien worden op een natuurlijke wijze bestreden (uitputten).

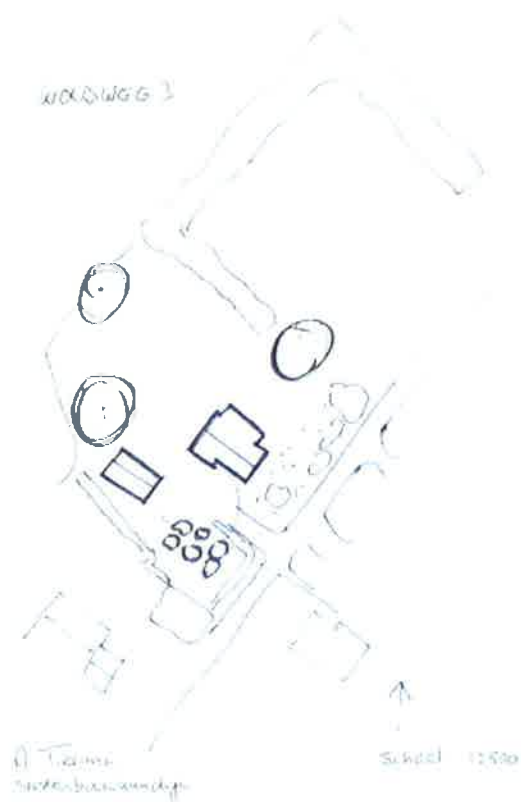
11.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan de gemeentelijke stedenbouwkundige, de heer Tiersma, is in een vroeg stadium gevraagd naar zijn visie ten aanzien van het verplaatsen van het huidige bouwvlak. Na een bezoek aan de lokatie schetste de heer Tiersma een situatie (zie afbeelding 21) waarbij een cluster in de vorm van een gelijkzijdige driehoek ontstond tussen drie huizen.

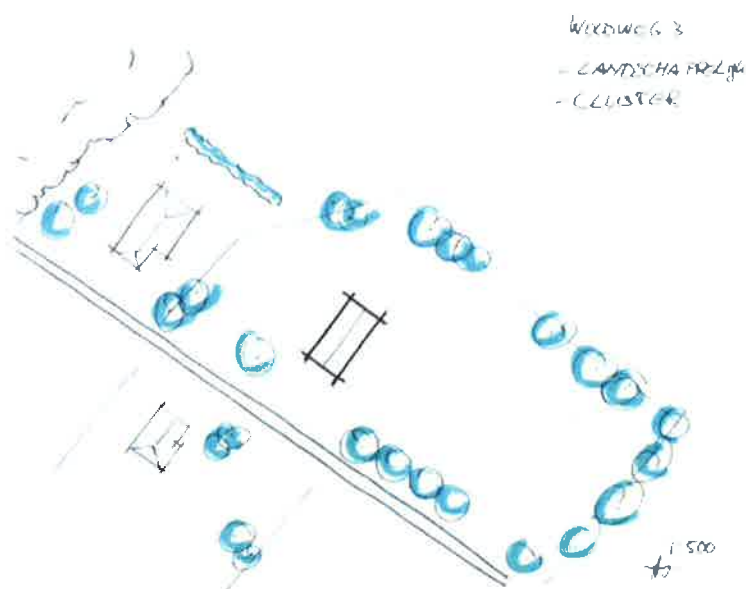
Afbeelding 23: Eerste schets dhr. Tiersma (sept.2017)

Deze schets werd leidend binnen het denken over de inrichting.

Omdat de initiatiefnemers op een deel van de fundamenteën van de voormalige boerderij, een bijgebouw planden, werd door de stedenbouwkundige een nieuwe schets gemaakt en via de Welstandscommissie aangeleverd, zie afbeelding 22.



Afbeelding 24: Tweede schets dhr. Tiersma, april 2018



Als nieuw stedenbouwkundig uitgangspunt, noemde hij dat de afstand tussen het huis en het bijgebouw niet meer dan 10 meter zou mogen worden. Dit om een cluster tussen de bebouwing te bewerkstelligen. De maximale afstand van 10 meter tussen woning en bijgebouw werd door de Gemeente overgenomen als voorwaarde voor medewerking aan het plan.

In afbeelding 23 is te zien dat deze voorwaarde en schets bepalend zijn geweest bij het tot stand komen van het definitieve inrichtingsplan.

Door de nieuwe plek van de woning ontstaat er een duidelijke clustering van woonboerderijtjes van uit baksteen en hout opgetrokken bouwvolumes. Er is sprake van evenwicht binnen de clustering door de gekozen vergelijkbare afstanden tussen de drie woningen en de grootte van de woningen. Vanaf de Woldweg heeft men een mooi zicht op de woningen. De drie percelen zijn omsloten door boomwallen en/of bos welke karakteristiek zijn voor de omgeving.

Vanaf de weg en de nieuwe oprit is er zicht op de winterlinde op het perceel en de oude eiken houtsingel in het achtergelegen weiland. Aan de linkerkant van de oprit bevindt zich de nieuwe schuur met carport en rechts de nieuwe woning. De schuur zal grotendeels achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gebouwd.

De oprit naar het erf is zodanig gepositioneerd dat autolampen niet rechtstreeks naar binnen schijnen in de woning op Woldweg 4 (overbuurvrouw).

Het nieuwe geplande huis is ook zo gepositioneerd dat deze niet recht tegenover de bestaande inrit van Woldweg 4 is gelegen.



Afbeelding 25: Plattegrond nieuwe situatie woonhuis en bijgebouw
(= gelijk aan afbeelding 3, 7 en 15 in deze onderbouwing)

12. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft tot doel de mogelijkheid te bieden voor de herbouw met verplaatsen buiten het huidige bouwvlak van een woning aan Woldweg 3 te De Pol.

De initiatiefnemers, mevrouw M.I. Geertsma en de heer C.J.M. Odekerken, zijn samen eigenaar van het plangebied. De kosten voor het realiseren van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

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.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Hoewel bij dit plan niet of nauwelijks te verwachten, zijn deze op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente heeft daarom met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is voorkomen dat de gemeenschap de moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.