

Bestemmingsplan

Giethoorn - Kanaaldijk 3 en
Baars - Baarsweg 19a

Vastgesteld
18 juni 2013

**BESTEMMINGSPLAN GIETHOORN -
KANAALDIJK 3 EN BAARS - BAARSWEG 19A**

CODE 1299125 / 18-06-13

Inhoudsopgave toelichting

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
1. 4. Huidige situatie	3
1. 5. Beschrijving initiatief	4
1. 6. Uitgangspunten	5
1. 7. Toekomstige inrichting	6
3. BELEIDSKADER	10
1. 1. Provinciaal beleid	10
1. 2. Gemeentelijk beleid	13
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	15
1. 3. Bedrijven en milieuzonering	15
1. 4. Geluid	15
1. 5. Bodem	16
1. 6. Water	16
1. 7. Ecologie	16
1. 8. Archeologie en cultuurhistorie	17
1. 9. Luchtkwaliteit	18
1. 10. Externe veiligheid	18
1. 11. Kabels en leidingen	19
5. JURIDISCHE VORMGEVING	20
1. 12. Algemeen	20
1. 13. Toelichting op de bestemmingen	20
6. UITVOERBAARHEID	22
1. 14. Economische uitvoerbaarheid	22
1. 15. Grondexploitatie	22
1. 16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

<u>Bijlage 1</u>	Adviezen Oversticht
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Quick-scan flora- en faunawet

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

In het buitengebied ten zuiden van Steenwijk, aan de Kanaaldijk 3, ligt een agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsfunctie is beëindigd en de eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om de bedrijfsbebouwing te slopen en door toepassing van een Rood voor rood regeling hiervoor één woonhuis op het perceel terug te bouwen. Daarnaast is er de wens om een compensatiewoning aan de Baarsweg 19a, ten noorden van Steenwijk, mogelijk te maken. Op dit perceel is in de huidige situatie een werktuigenberging en paardenstal gelegen. De agrarische bedrijfsfunctie is beëindigd. De eigenaar heeft verzocht om de Rood voor Rood-regeling op het perceel toe te passen, zodat door sloop van de landschapsontsierende bebouwing woning(en) kunnen worden gebouwd. Het verzoek is getoetst aan de Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs. De aanvrager komt gelet op de oppervlakte van de te slopen gebouwen en de kosten die dit met zich meebrengt, in aanmerking voor twee woningen. Het is mogelijk om één woning naast het voormalige bouwblok te bouwen. De tweede woning wordt elders, namelijk aan de Baarsweg, gesitueerd.

De gewenste situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland wil, vanwege de kwaliteitsverbetering die de sloop van de bedrijfsbebouwing teweegbrengt, in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden vastgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is opgeknipt in twee gebieden. Eén betreft de saneringslocatie aan de Kanaaldijk 3 in Giethoorn. De tweede locatie is gelegen aan de Baarsweg in Baars. In figuur 1 is de ligging van beide plangebieden weergegeven.



Figuur 1. De ligging van de plangebieden (bron: Google maps)

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hocfdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hocfdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hocfdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hocfdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hocfdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid en de procedure van het plan behandeld.

2. Huidige situatie en beschrijving initiatief

1. 4. Huidige situatie

Kanaaldijk

Op het perceel aan de Kanaaldijk 3 is een agrarisch bedrijf gelegen. Naast de bedrijfswoning zijn, een werktuigenloods, machineloods/opslagschuur, werktuigenberging/wagenloods, jongveeststal, mestsilo, mestplaat, kuilplaten, kraam-/opfokstal, zeugen-/varkensstal en een ligboxenstal aanwezig. De totale bebouwing, inclusief kuilplaten en mestplaat, heeft een oppervlakte van circa 2.400 m². De te slopen landschapsontsierende bebouwing heeft een oppervlakte van 1.952 m².



Figuur 2. Luchtfoto plangebied Kanaaldijk en directe omgeving

Aan de zuidkant, direct grenzend aan het huidige perceel, ligt een ander agrarisch bedrijf.

Baarsweg

De tweede locatie betreft de Baarsweg 19a in Baars. Figuur 3 geeft een impressie van de locatie.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied Baarsweg en directe omgeving

Op het perceel is een werktuigenberging en paardenstal gelegen. In de omgeving van het perceel, aan de zuidoostkant van de Baarsweg, zijn extensief gebruikte paardenweiden gelegen. Aan de overzijde van de weg is een paardenweide en een bosgebied gelegen.

1. 5. Beschrijving initiatief

Het agrarische bedrijf aan Kanaaldijk 3 is gestaakt. De milieuvergunning voor het bedrijf is ingetrokken en de rechten in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn overgaan naar het naburige bedrijf aan de Kanaaldijk 4. Met dit plan wordt de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing (in totaal 1.952 m²). De huidige boerderij annex bedrijfswoning blijft behouden, evenals een gedeelte van de bestaande werktuigenloods.

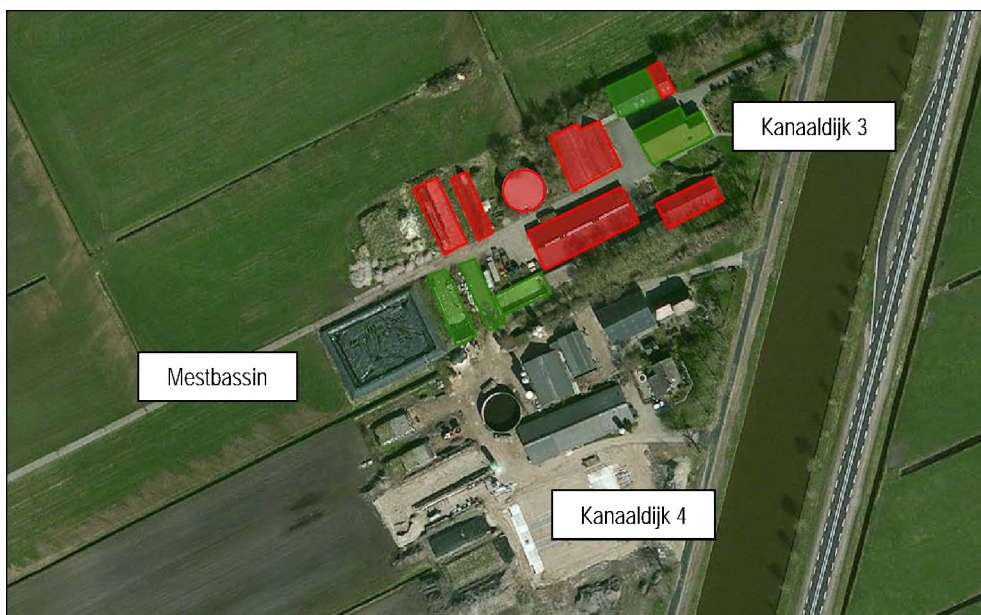
Het plan komt in aanmerking voor de realisatie van twee compensatiewoningen, omdat meer dan twee keer 850 m² gebouwen gesloopt worden. Daarnaast is aangetoond dat de kosten voor de sloop en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waarde van één compensatiekavel. Het is mogelijk om één woning direct naast het voormalige bouwperceel te situeren. De tweede woning wordt aan de Baarsweg 19a te Baars gesitueerd.

Het naastgelegen agrarische bedrijf aan Kanaaldijk 4 is opgenomen in het plangebied. Het bedrijf heeft met een omgevingsvergunning een mestbassin achter Kanaaldijk 3 aangelegd en een stal ten zuiden van zijn eigen bedrijf gebouwd. Daarnaast heeft dit bedrijf enkele kuilplaten het voormalige bedrijf van kanaaldijk 3 overgenomen. Door deze ruimtelijke verwevenheid is er voor gekozen het naastgelegen agrarisch bedrijf conserverend op te nemen. Dit bestemmingsplan laat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in combinatie met de afgegeven omgevingsvergunningen geen nieuwe ontwikkelingen toe.

1. 6. Uitgangspunten

Te slopen bebouwing

De landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, de mestsilos, overbodige kuilplaten en alle erfverharding hebben geen vervolgfunctie meer en worden verwijderd. In totaal wordt 1952 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Eén bedrijfsgebouw ten noorden van de huidige bedrijfswoning blijft gedeeltelijk bestaan. Dit gebouw wordt als bijgebouw bij de huidige bedrijfswoning (en dus toekomstige burgerwoning) in gebruik genomen. In hoofdstuk 3 wordt de regeling Rood voor rood nader toegelicht.



Figuur 4. Overzicht te slopen (rood) en te handhaven (groen) bebouwing. Het mestbassin behoort bij Kanaaldijk 3

Situering compensatiekavels Rood voor Rood

In de Rood voor Rood-regeling is opgenomen dat de bouw kavels in principe in het bouwperceel geplaatst moeten worden. Bij aantasting van bijzondere waarden of onevenredige aantasting van andere belangen kan gekozen worden voor een situatie elders, dus buiten het bouwperceel.

Onderzocht is of terugbouwen binnen het geldende bouwperceel (stedenbouwkundig en milieuhygiënisch gezien) tot de mogelijkheden behoort. Aan de Kanaaldijk 4 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf gelden afstandseisen vanaf het emissiepunt en het te beschermen object voor wat betreft de aspecten geluid en geur (de Wet geurhinder en veehouderij). Achter de bestaande woning kan vanwege het bestaande mestbassin niets gebouwd worden. Gelet op de afstandseisen van 50 meter tussen stal en burgerwoningen, kan aan de west- en zuidzijde van de bestaande woning geen nieuwe woning worden gebouwd. Een nieuwe woning binnen het agrarische bouwblok aan de oostzijde of achter de bestaande woning

bouwen is stedenbouwkundig niet gewenst. De oplossing is gekozen één van de twee woningbouw kavels ten noorden van het huidige agrarische bouwblok te situeren.

In paragraaf 2.4 worden de landschappelijke aspecten rond de locatie en inpassing nader toegelicht.

Situering compensatiekavel elders

De locatie Kanaaldijk 3 is gelegen ten westen van het kanaal. Het kenmerkende karakter van het landschap ten westen van dit kanaal betreft 'openheid'. Het aspect openheid wordt versterkt door het verwijderen van de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Kanaaldijk 3. Op basis van deze aspecten is er voor gekozen om één bouwka­vel direct ten noorden naast het voormalige bouwblok te situeren. Gelet op het open karakter van dit gebied is een tweede bouwka­vel aan de Kanaaldijk niet gewenst. Aan de Baarsweg 19a te Baars is een geschikte locatie gevonden. Hier is een bestaande schuur (vergund in juli 1994) gelegen die als machine­berging en paardenstal wordt gebruikt. Ten zuiden van deze schuur wordt de compensatiewoning gerealiseerd. De woning en de bestaande paardenstal maken samen deel uit van het nieuwe erf. De woning past op natuurlijke wijze bij het landschap doordat gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwingsstructuur.

In paragraaf 2.4 worden landschappelijke aspecten rond de locatie en inpassing nader toegelicht.

1. 7. Toekomstige inrichting

Voor beide locaties is door het Oversticht een advies opgesteld. De adviezen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Per locatie wordt het advies in deze paragraaf samengevat.

Kanaaldijk

Het agrarisch bedrijf is gelegen in een lint, de Kanaaldijk. Dit lint kenmerkt zich door de ontginningsserven met forse boerderijen uit de jaren '30. Kenmerkend voor de erven is de structuur met de grote siertuin (gazon met borders en grint) aan de voorzijde, omzoomd met een kader van groen met singels, hagen en fruitbomen. Het achtererf van de percelen zijn open, met zicht naar de polder. Naast en achter de boerderijen in het lint staan grote (kap-) schuren. Bij enkele erven is een combinatie van een groot erf met ernaast een kleiner erf.

Kenmerkend is de rij met essen langs de Kanaaldijk, het ontginningsslint. Ter hoogte van het plangebied zijn enkel essen verdwenen. Het erf heeft een nog originele opzet. De boerderij is cultuurhistorisch en landschappelijk van waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis van de polder.

Een van de schuren op het perceel Kanaaldijk 3 wordt (grotendeels) behouden. De schuur staat naast de voormalige boerderij en is architectonisch en cultuurhistorisch niet van waarde. De schuur doet in zijn positie aan de zijde van het erf geen

afbreuk aan het erfensemble en de erfstructuur. Een grote ontginningsboerderij mag een fors bijgebouw. Wel doet de schuur aan de voorzijde afbreuk aan de beeldkwaliteit van de boerderij, omdat de rooilijn van de schuur vrijwel gelijk is met die van de boerderij. Het is mogelijk om de schuur onder de volgende voorwaarden te behouden:

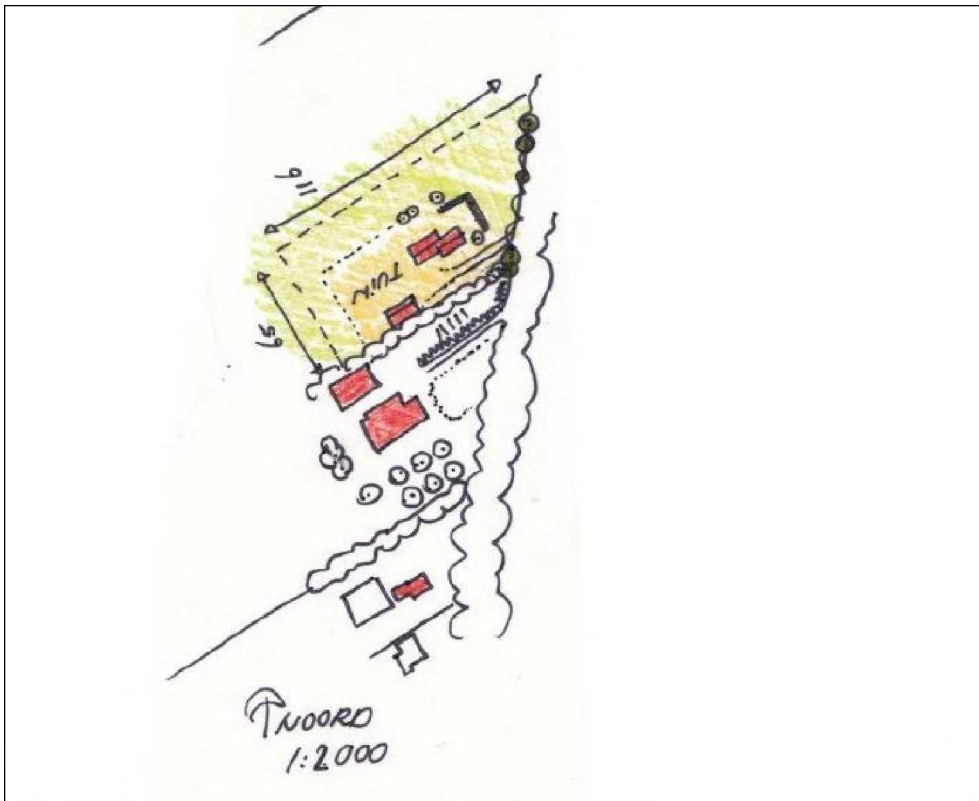
- de kopgevel van de schuur wordt met één spant teruggelegd;
- de schuur krijgt een overstek die in verhouding is;
- een donkere windveer.

Een nieuw erf nabij het bestaande erf is mogelijk mits (in ruimtelijke als ook architectonisch zin) overeenkomstig ontworpen met het bestaande erf. De erfstructuur van het bestaande erf is 'stevig' door het groene kader en de heldere volumes. Een kleiner erf kan hier onderdeel van worden. Het is niet wenselijk het kleine erf los te ontwikkelen van het bestaande erf. Dit doet afbreuk aan de karakteristiek van deze ontginningserven als ook het ontginningslandschap. Tussen de erven is een maat van open ruimte. Een nieuwe losse invulling doet daar afbreuk aan.

Voor het mogelijk maken van de nieuwe woonkavel gelden de volgende voorwaarden, waarbij het ontwerp van de erfstructuur in samenhang met het bestaande erf ontwikkeld moet worden:

- de toekomstige ingang van het nieuwe erf moet nabij de bestaande singel aangelegd worden, zodat samenhang ontstaat met het bestaande erf. De ingang moet ten noorden van de twee essen aan de Kanaaldijk aangelegd worden. Daarbij moet de rij Essen nog aangevuld worden, aangezien er nu een gat in de bomenrij langs de weg is.
- het hoofd- en bijgebouw moet gescheiden blijven. Het hoofdgebouw moet haaks op de weg. Het bijgebouw moet met de lange zijde tegen de singel, bij voorkeur kapschuurmodel;
- hoofdgebouw 'in lijn' met andere kleinere boerderijen. De rooilijn kan enkele meters verspringen naar het zuidwesten (van de weg af);
- architectuur van nieuwe woning in afstemming met bestaande bebouwing;
- een erfinrichting die past bij het agrarische karakter: zoals een nutstuin, siertuin voor het huis met borders en gras, transparante/natuurlijke overgang van erf naar landschap.

In onderstaande figuur is een impressie van de nieuwe inrichting van het erf weergegeven.



Figuur 5. Impressie nieuwe inrichting erf van de compensatiekavel aan de Kanaaldijk

Op het perceel Kanaaldijk 4 verandert in principe niets en zijn de bestaande rechten overgenomen. De landschappelijke inpassing van dit perceel behoeft daarom geen toelichting.

Baarsweg

De beoogde (tweede) compensatielocatie is gelegen in een kleinschalig landschap aan de rand van een open ruimte (kamp). Op het perceel is een houten kapschuur aanwezig. Bij de ingang staan twee markante bomen (eik en beuk). De noordzijde van het erf is ingeplant met een singel met streekeigen plantmateriaal. Deze zorgt voor de inpassing van de houten kapschuur. Het landschap waarin het erf is gelegen, was eerder meer kleinschalig. Bosschages, singels, losse bomen en open ruimten (akkers en weiden) wisselden elkaar af.

Uit het advies van het Oversticht blijkt dat de realisatie van een woning op de beoogde locatie aanvaardbaar is. Hierbij moet met de volgende aspecten rekening gehouden worden:

- situering van de woning in het lint, gericht op de weg. Architectuur en hoofdvorm moeten passen bij de streek en het lint;
- behoud van de openheid en reliëf van de kamp ten zuiden van het perceel;
- aanleg van een poel in een natuurlijke laagte. Dit verstrekt het contrast tussen nat en droog;

- versterking van de randen van de kamp door de aanplant van de rand van de kamp met bomenrijen of singels;
- de aanplant van enkele losse bomen aan de rand of op het erf;
- behoud van enkele bestaande eiken aan de voorzijde langs de weg. Deze eiken zijn op termijn ter vervanging voor de huidige markante eik en beuk bij de toegang van het perceel;
- de aanplant van hagen en een fruitgaard of moestuin aan de zijde van het erf ter versterking van het nutskarakter.

In onderstaande figuur is een schets van het principe voor de Baarsweg 19a weer-gegeven.



Figuur 6. Efschets voor inrichting Baarsweg 19a

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de aard en schaal van de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

1. 1. Provinciaal beleid

1.1.1. Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

De ontwikkeling maakt gebruik van de Rood-voor-rood-regeling die is gebaseerd op de geaccepteerde bestaande beleidsregelingen voor het stimuleren van de sloop van landschapsontsierende gebouwen. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel van het huidige agrarische bedrijf aan de Kanaalweg 3 geldt het ontwikkelingsperspectief “buitengebied, accent productie”. Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwontwikkelingsgebieden die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. De ambitie van de provincie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende ty-

pen agrarisch gebruik wordt door de provincie omarmd en gestimuleerd. door beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven. Dit geeft agrarische ondernemers de uitdaging om hun vaak grote gebouwen zo te lokaliseren en vorm te geven dat ze ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Rondom het perceel aan de Baarsweg 19a geldt het ontwikkelingsperspectief “aaneengesloten structuur van natuurgebieden”. In deze gebieden staat het behoud en de versterking van natuurwaarden voorop. Het proces ‘Herijking EHS’ is in een vergevorderde fase. Bij de herijking zal de EHS zodanig begrensd worden, dat het perceel aan de Baarsweg buiten de EHS komt te liggen. Dit geldt niet alleen voor het perceel Baarsweg 19a. Ook andere percelen en gebieden in de omgeving worden uit de EHS gehaald. Bovendien is het perceel nu reeds al voor een deel bebouwd. De nieuwbouw van de woning is dus een aanvulling op de reeds bestaande bebouwing. Met betrekking tot dit perceel kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling binnen het beleidskader past.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd.

Voor het plangebied aan de Kanaaldijk zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- **natuurlijke laag: laagveengebieden**
Grote gebieden waar onder invloed van grondwater en kwel veenmoeras is ontstaan. Relicten van dit gebiedstype bestaan nog in de Wieden en Weerribben. Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge waterstand houden het veenpakket, de plaatselijke veengroei en hoge natuurkwaliteit in stand. De perceelsgebonden ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan;
- **laag van het agrarisch cultuurlandschap: laagveenontginningen**
Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid tot veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor de karakteristiek en structuur van het landschap;
- **stedelijke laag: kanalen en vaarten**
De kanalen en vaarten kenmerken zich, al dan niet als dragers van verkeer over water, door een rustig en voornaam karakter, veel watererfgoed en continuïteit, ook van de begeleidende landschappelijke structuren.
- **lust- en leisurelaag: niet van toepassing.**

Voor het plangebied aan de Baarsweg zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- **natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen**

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

- laag van het agrarisch cultuurlandschap:
Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.
- stedelijke laag: niet van toepassing
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers centraal.

De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van de Rood-voor-rood-regeling, waarbij in het buitengebied woningen mogen worden gebouwd in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Het doel van de Rood-voor-rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van onder andere Rood-voor-rood vervallen. Daarvoor in de plaats is de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsdocument.

Rood-voor-rood is een categorie waarvoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Als criteria geldt dat ten minste 850 m² landschapsontsierende gebouwen op het erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met ander kwaliteitsprestaties, zoals landschap en natuur, mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouw kavels. Een andere voorwaarde is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden opgeheven. Verder moet de locatie en de woning voldoen aan de eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.

Het project voldoet aan de criteria voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, categorie Rood-voor-rood.

1. 2. Gemeentelijk beleid

1.2.1. Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Voor het ontwikkelen van woon- en zorgvoorzieningen en voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. De ontwikkeling is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

1.2.2. ‘Visie op wonen en leefbaarheid, vitaal duurzaam’

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad het rapport ‘Visie op wonen en leefbaarheid, vitaal duurzaam’ vastgesteld. In deze visie is een indicatie voor de lokale woningbehoefte opgenomen op basis van de vraag in de periode 2011-2020. De visie heeft betrekking op de woningbouwlocaties binnen de kernen van de gemeente Steenwijkerland en doet geen uitspraken over woningbouw in het buitengebied. Dit omdat woningbouw in het buitengebied alleen middels toepassing van de regeling rood voor rood toegestaan is.

Dit bestemmingsplan legt feitelijk drie bestaande woningen planologisch vast. Er worden twee nieuwe woningen toegevoegd in ruil voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving (rood voor rood). De ontwikkeling legt geen beslag op het nieuwbouwprogramma van de gemeente. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de uitgangspunten uit de Woonvisie.

Op de gemeentelijke visie op rood voor rood wordt in paragraaf 3.2.3 ingegaan.

1.2.3. Regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs”

Om leegstand, verval en verpaupering in het landelijk gebied, als gevolg van een toenemend aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen, heeft de gemeente Steenwijkerland de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs” vastgesteld. De realisatie van dit doel vindt plaats door het afbreken van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke Landschaps-OntwikkelingsPlan, het bestemmingsplan Buitengebied en de Welstandsnota. Het beleidskader geeft duidelijkheid over de mogelijkheden voor Rood voor Rood. De gesloten beurs betekent dat de overheid hier niet financieel aan bijdraagt. Conform de regeling dient minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Ter compensatie kan onder voorwaarden één bouwkaavel voor een woonhuis worden toegekend. De bouwkaavel mag een maximale oppervlakte van 1.000 m² hebben. Het woonhuis heeft een maximaal bouwvolume van 750 m³. Voor erf-

bebouwing geldt een maximale oppervlaktemaat van 75 m². Onder voorwaarden kan een tweede compensatiekavel mogelijk gemaakt worden. Hiervoor moet er wel een veelvoud van 850 m² aan bebouwing gesloopt worden. Een deel van de meerwaarde van de bouwkavel dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het platteland, bijvoorbeeld door de aanleg van landschapselementen en nieuw groen.

Met bovengenoemde en het advies van het Oversticht (beschreven in paragraaf 2.4) wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel “regeling Rood voor Rood met gesloten beurs”.

1.2.4. Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

1.2.5. Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

In de *Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied*, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 maart 2012, wordt weergegeven waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied. Vanwege mogelijke verschillen in interpretatie, is er aanvullend op 6 november 2012 door de gemeenteraad ten aanzien van de bijgebouwen een nader aanvulling vastgesteld.

In de beleidsnotitie is onder meer aandacht besteedt aan de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op de Kanaaldijk 4. Ook is ingegaan op de wijze van bestemmen van agrarische bedrijven en woningen. Bij de systematiek en de uitgangspunten van de beleidsnotitie is in dit bestemmingsplan aangesloten. Specifieke aandachtspunten zijn de mogelijkheden om een aan huis verbonden beroep, een bedrijf aan huis en mantelzorg mogelijk te maken.

4. Toets aan wet- en regelgeving

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortvloeien voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingssituatie ontstaat na de nieuwe ontwikkeling en dat deze gehandhaafd blijft. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden van de omgevingsaspecten beschreven.

1. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Kanaaldijk

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfswoning is op meer dan 50 meter van het agrarisch bedrijf gelegen. Aan de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij kan voldaan worden. Daarmee wordt zowel het agrarisch bedrijf als de woning voldoende beschermd. De nieuwe te realiseren woning ligt op een nog grotere afstand. In de omgeving zijn er geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het perceel.

Baarsweg

In de omgeving van het plangebied aan de Baarsweg liggen geen functies die van invloed kunnen zijn op de nieuwe woning. Ook belemmert de nieuwe woning geen functies in de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

1. 4. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Kanaaldijk

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De contour ligt op 77 meter van de as van de Kanaaldijk

af. De maximale ontheffingwaarde (53 dB) wordt niet overschreden. Voor het perceel dient een procedure voor het verlenen van een hogere grenswaarde doorlopen te worden. De te verlenen hogere waarde is 52 dB. Deze procedure wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan doorlopen.

Baarsweg

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De contour ligt op 26 meter van de as van de Kanaaldijk af. De maximale ontheffingwaarde (53 dB) wordt niet overschreden. Voor het perceel dient een procedure voor het verlenen van een hogere grenswaarde doorlopen te worden. De te verlenen hogere waarde is 52 dB. Deze procedure wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan doorlopen.

1. 5. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. In de bodem van het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland worden over het algemeen geen streefwaarden overschreden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

1. 6. 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. In het kader van de watertoets is de ontwikkeling via de digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden.

1. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

1.7.1. Gebiedsbescherming

Op ongeveer 200 meter afstand van de van de compensatielocatie aan de Kanaaldijk ligt het Natura 2000-gebied "De Wieden". Door de aard van het voornemen (bouw woonhuis), de kleinschaligheid en de tussenliggende obstakels (kanaal en de N334) worden negatieve effecten op dit Natura-2000 gebied uitgesloten. In de

nabije omgeving van de Baarsweg komen geen Natura 2000-gebieden voor. Een toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

De compensatiekavel aan de Baarsweg is op dit moment in de EHS gelegen. De provincie Overijssel werkt aan de actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel. Een van de onderdelen daarin is de herbegrenzing van de EHS. Voor dit gebied geldt de herbegrenzing van de EHS. Het voorstel van de provincie is om onder meer het perceel Baarsweg 19a buiten de EHS te laten. Daarnaast is op het perceel waar de compensatiekavel komt reeds een vergunde schuur gesitueerd. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

1.7.2. Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en Faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Voor beide locaties is een ecologische quick-scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De te slopen bebouwing aan de Kanaaldijk is niet geschikt voor beschermde soorten, zoals vleermuizen. De bebouwing heeft geen spouwmuren of dakbedekking waar vleermuizen zich in of onder kunnen vestigen. De kans dat er beschermde soorten aanwezig zijn, is daarom verwaarloosbaar.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Het is mogelijk dat in de beplantingen rondom de locaties een verblijfsgebied voor broedvogels vormen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet verstoring van broedvogels worden voorkomen. Dit moet door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Vanuit het oogpunt van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

1. 8. **Archeologie en cultuurhistorie**

Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleids- en Advieskaart van de gemeente Steenwijkerland kent het plangebied voor beide locaties een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente hanteert in deze gebieden als uitgangspunt dat

bij ingrepen groter dan 2.500 m² (in het buitengebied) een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

De voorgestelde ingrepen zijn kleiner dan 2.500 m². Mochten bij bodemingrepen onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de *Monumentenwet* een meldingsplicht. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aandacht zijn voor het aspect cultuurhistorie. Met dit bestemmingsplan is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De karakteristieken van de omgeving zijn zoveel mogelijk vertaald naar de inrichting van de nieuwe percelen. Waar mogelijk zijn deze ook juridisch vastgelegd. Zie voor een toelichting op de toekomstige inrichting paragraaf 2.5

1. 9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee extra woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Algemeen kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit, door de transformatie van een agrarische tot een woonbestemming, verbeterd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

1. 10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het plangebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

1. 11. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een planologische regeling.

5. Juridische vormgeving

1. 12. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1. 13. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Het bestaande bedrijf aan de Kanaaldijk 4 is vastgelegd met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". De geldende rechten zijn daarbij overgenomen. Daarbij zijn de kuilplaten van de saneringslocatie binnen deze bestemming gebracht. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Er is geen bouwvlak aangegeven voor de kuilplaten. Dit omdat kuilplaten niet binnen het bouwvlak gerealiseerd hoeven te worden. Daarmee zijn de bestaande rechten en het vergunde mestbassin vastgelegd.

Agrarisch met waarden

In de huidige situatie heeft agrarisch bedrijf een ruim bouwperceel. Omdat het niet wenselijk is dat er een woonperceel van een dergelijke omvang ontstaat, is het achterste deel van het voormalig bouwperceel bestemd als "Agrarisch met waarden". De bouwmogelijkheden komen op dit deel te vervallen. Deze gronden worden "teruggegeven" aan het open agrarisch gebied. Via een afwijkingsprocedure is het mogelijk om binnen deze bestemming een paardenbak aan te leggen.

Tuin

De gronden die voor de woonhuizen liggen zijn bestemd als "Tuin". Het gaat om bijbehorend terrein bij de woningen, dat niet onder de bouwkaft valt. Er worden geen bouwmogelijkheden geboden. Wel wordt ruimte geboden voor het aanleggen van een inrit en een parkeervoorziening. Gelet op het advies van het Oversticht is de ligging van de inrit voor de nieuwe woning aan de Kanaalweg vastgelegd met de aanduiding "ontsluiting".

Wonen

De twee compensatiekavels en de voormalige bedrijfswoning vallen onder de bestemming “Wonen”. Deze bestemming is afgestemd op de ingediende terreininrichting, op basis van het advies van het Oversticht. Beide woonpercelen zijn vastgelegd in aparte bestemmingsvlakken. Op het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning zijn afwijkende bouwregels van toepassing.

De woonhuizen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Op basis van de beleidsuitgangspunten wordt ruimte geboden voor woonhuizen met een bouwvolume van 750 m³, tenzij in de huidige situatie al forser. Vanwege het landschappelijke beeld, moeten woningen met de nok haaks op de weg staan.

6. uitvoerbaarheid

1. 14. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het plan zal geheel geschieden op kosten van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de realisering van het plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is aandacht besteed aan de financiële componenten van de Rood voor Rood regeling. In dat verband is ook stilgestaan bij de opbrengst van de woningbouw kavels, de waarde van de te slopen bebouwing, de vergoeding voor de sloopkosten, het te behouden deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de vergoeding voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van dit plan. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaarheid geacht.

1. 15. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit plan is er sprake van een particulier initiatief waarbij de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is verder een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

1. 16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt conform de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening* gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen tegen het plan in te dienen. De resultaten uit de procedure hebben de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

===