

Ruimtelijke onderbouwing Paasloo Oosterpaasloërweg 9



Plan:	Wijzigen gebruik perceel Oosterpaasloërweg 9 Paasloo
Datum:	februari 2019
Status:	Versie 1
Auteur:	



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plan	6
Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders	7
3.1. Rijksbeleid.....	7
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	8
3.2. Provinciaal beleid.....	8
Omgevingsvisie Overijssel 2017	8
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017.....	8
3.3. Gemeentelijk beleid	10
Beleidskader Buitengebied	10
Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021	12
Landschapsonwikkelingsplan	12
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	12
Hoofdstuk 4 Actuele waarden.....	14
4.1. Ecologische waarden	14
4.2. Archeologische waarden.....	15
4.3. Cultuurhistorische waarden.....	15
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	16
Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf.....	17
6.1. Milieu.....	17
6.2. Geluidhinder.....	17
6.3. Bodem.....	17
6.4. Luchtkwaliteit.....	17
6.5. Bedrijven en milieuzonering	18
6.6. Externe Veiligheid.....	18
6.7. Verkeer	19
6.8. Kabels en leidingen.....	19
Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf	20
7.1. Financiële haalbaarheid	20
7.2. Exploitatieplan	20
7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlage 1 Watertoets DO Delta

Bijlage 2 Geluidsadvies OD IJsselland

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

_____ en _____ hebben ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp omgevingsplan Buitengebied op 6 juli 2017 een reactie gegeven de boerderij aan de Oosterpaasloërweg 9 te Paasloo voor permanente bewoning te willen gaan gebruiken. Op basis van de huidige agrarische bestemming in zowel de vigerende beheersverordening voor het Buitengebied als het voorontwerp omgevingsplan Buitengebied is dit in principe niet mogelijk. Er is toen aangegeven dat er in het omgevingsplan Buitengebied ruimte geboden kon worden voor het aanpassen van de functie op het perceel. Een wijziging van agrarisch naar wonen heeft geen negatieve gevolgen voor omliggende functies. De aanpassing wordt versneld doorgevoerd om daarmee te voldoen aan voorwaarden die zijn opgenomen in de hypotheek. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het huidige plan (beheersverordening Buitengebied) om in afwijking van de huidige bestemming het pand regulier te bewonen. Deze vorm van gebruik zal overgenomen worden in het omgevingsplan Buitengebied.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

Op het perceel Oosterpaasloërweg 9 te Paasloo willen [redacted] en [redacted] de voormalige bedrijfswoning van het agrarische bedrijf regulier gaan bewonen. De schuren op het perceel worden als bijgebouwen t.b.v. het wonen bestemd. Daarbij wordt de grote schuur aan de noordzijde van het erf gebruikt t.b.v. caravanstalling. De kleinere schuur aan de oostzijde wordt t.b.v. het wonen gebruikt.



Afbeelding 2: Indeling perceel

Het gehele zwart omkaderde perceel zal niet meer voor agrarische doeleinden worden ingezet. Dit betekent dat zowel de gronden als de opstallen niet meer voor een agrarische functie mogen worden gebruikt.

Er wordt daarbij wel een onderscheid gemaakt tussen het voorste perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselham sectie T nummer 953 en het achterste perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselham sectie T nummer 1164.

De bebouwing concentreert zich op het voorste perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselham, sectie T nummer 953 waar de woonfunctie voor zal gelden.

De agrarische gronden aan de achterzijde, kadastraal bekend gemeente IJsselham sectie T nummer 1164 mogen alleen t.b.v. wonen/tuin worden gebruikt. Deze blijven in het plan vrij van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Dit hoofdstuk behandelt het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op dit plan.

3.1. Rijksbeleid

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. Een juridische vertaling van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren,
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor duurzame energievoorziening en energietransitie,
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen,
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid:

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen,
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem,
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming van geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's,
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling,
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten,
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten,
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Goed systeem van ruimtelijk ordening

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisten. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee & waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

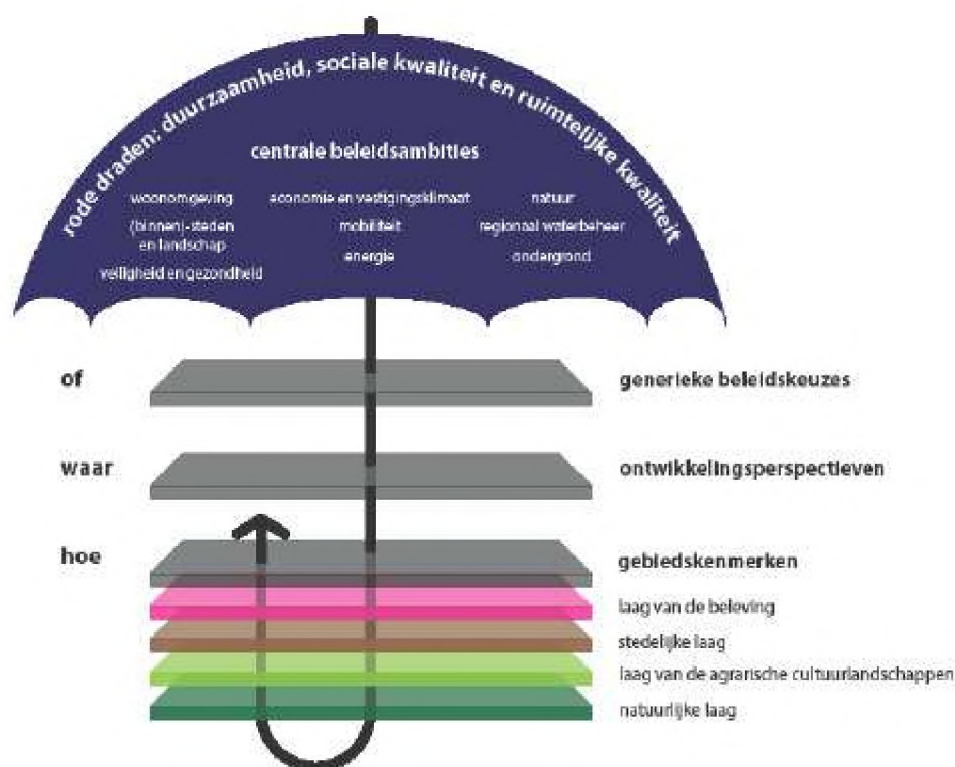
3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en – verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017

Voor ruimtelijke ontwikkelingen kent de provincie Overijssel het volgende uitvoeringsmodel:



Afbeelding 3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Aangezien het hier gaat om een wijziging van het agrarische gebruik van het pand t.b.v. wonen is het de vraag of deze ontwikkeling past in het provinciaal beleid.

Generieke Beleidskeuzes

Er worden op het betreffende perceel geen beperkingen gelegd vanuit de provinciale omgevingsvisie 2017.

Ontwikkelingsperspectieven

Het perceel valt in het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat centraal binnen dit perspectief. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Het voorgestelde plan maakt gebruik van de bestaande structuur van het erf en kan aan de bovenstaand uitgangspunt voldoen.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door bestaande kwaliteiten te verbinden aan 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 zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit.

1. Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. De gegeven ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Er wordt in de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de kenmerkende structuren van het landschap. De functiewijziging is passend binnen dit landschapstype.

3. Stedelijke laag: Informele trage netwerk en verspreide bebouwing

Het informele trage netwerk stimuleert een verschuiving van het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Het onderhavige plan heeft daar geen invloed op.

Verspreide bebouwing gaat uit van levende erven. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de erven, om daarmee een unieke, echt Overijsselse woon/werkmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. De functiewijziging gaat uit van behoud van het bestaande erf en haar structuur. Daarbij wordt een koppeling gemaakt middels een goede inpassing van het erf met het omliggende landschap.

4. Laag van beleving: donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. De voorgestelde ontwikkeling houdt rekening met dit standpunt.

Uit vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde ontwikkeling niet in strijd is met provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Beleidskader Buitengebied

De wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning is niet passend in de beheersverordening Buitengebied. Op basis van de beleidsnotitie voor het buitengebied is er een kader meegegeven op basis waarvan medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

Voor het afwijken van de bestemming van agrarisch t.b.v. het gebruik voor wonen geldt dat aan een aantal voorwaarden uit de beleidsnotitie buitengebied kan worden getoetst onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend. Hieronder wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

- Het uitgangspunt is dat de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede landschappelijk inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de notitie RKB.
- Voor de vestiging van de nieuwe functie wonen zal overvloedige voormalige agrarische bebouwing eveneens worden gesloopt.
- Vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie lichte bedrijvigheid is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Karakteristieke bebouwing blijft behouden.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeer aantrekkende werking.

Voor de nieuwe vorm van gebruik t.b.v. wonen geldt dat aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan. De overvloedige agrarische bebouwing dient te worden verwijderd. Er bevindt zich een sleufsilo aan de achterzijde van het erf. Deze zal worden verwijderd, waarbij er daartoe een voorwaardelijke verplichting in de vergunning zal worden opgenomen. Er wordt daarnaast een aanpassing aan het erf gemaakt t.b.v. wonen. Voor de kwaliteitsverbetering van het erf geldt dat er een authentieke invulling aan het voorerf gegeven gaat worden. Hierbij worden streekeigen materialen (waaltjes als erfverharding) gebruikt.

Het erf wordt dan georiënteerd op de inrit aan de westzijde van het erf. De inrit aan de zuidzijde zal op termijn niet meer als zodanig worden gebruikt, waarmee er in feite één volwaardige inrit naar het erf is. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar erfverharding zal worden verwijderd (noordzijde, rood omkaderd) en het erf in een kwalitatief goede staat wordt gebracht, middels streekeigen materialen (zuidzijde, groen omkaderd).



Afbeelding 4: Inrichting erf

Er zijn geen wijzigingen die invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden elders dan wel het leefklimaat ter plekke. De parkeerbehoefte is goed op te vangen en de verkeer aantrekkende werking is niet noemenswaardig.

In de schuur aan de achterzijde van het erf vindt caravanstalling plaats. Op basis van de beleidsnotitie wordt in beginsel medewerking verleend aan de omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar in pandige statische opslag (waaronder caravanstalling), mits daaraan goede randvoorwaarden worden gesteld.

Hieronder wordt nader op de randvoorwaarden ingegaan:

- Slechts opslag van statische goederen is toegestaan, waaronder wordt verstaan: opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing behoeven, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's,
- Stalling buiten is niet toegestaan,
- Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede landschappelijke inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de notitie RKB,
- Voor de vestiging van de nieuwe functie wordt een passende maximale oppervlakte gehanteerd, die wordt bepaald aan de hand van een door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsplan en vervolgens wordt vastgelegd in het nieuwe ruimtelijke besluit,
- Overtollige voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt,
- Vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Karakteristieke bebouwing blijft behouden,
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond,
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf,

- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd,
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Er vindt alleen caravanstalling plaats, waarbij er geen sprake is van buitenstalling. De stalling bevindt zich in de schuur aan de achterzijde van het erf. Deze heeft een oppervlakte van circa 530 m². Op basis van de totale bebouwingsoppervlakte 1125 m² mag 35% van de bebouwing als nevenactiviteit bij het wonen worden gebruikt. De oppervlakte t.b.v. caravanstalling is dan 390 m². Het betreft hier een caravansstalling ten behoeve van circa 35 caravans welke als nevenactiviteit bij het wonen wordt uitgeoefend. Er zijn geen wijzigingen die invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden elders dan wel het leefklimaat ter plekke. De parkeerbehoefte is goed op te vangen. Voor de caravanstalling zal een deel van de schuur (circa 390 m²) als maximum gelden.

Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

Het betreft een initiatief in het buitengebied in de direct omgeving van Paasloo. Er is geen sprake van een toename van het aantal huishoudens, waarmee er geen gevolgen vanuit het beleid zoals dit is opgenomen in de Woonvisie Steenwijkerland uitgaan voor onderhavig plan.

Landschapsontwikkelingsplan

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelden de volgende waarden in het gebied Rug Oldemarkt-Steenwijk, waar het perceel onderdeel van uitmaakt. Behoud van de versterking van het kleinschalige landschap met houtwallenstructuren, laan- en erfbeplanting vormen de landschappelijke kwaliteit. Het initiatief gaat uit van een behoud van deze beplantingsstructuren en is daarmee niet in strijd met het landschapsontwikkelingsplan.

In vrijkomende agrarische bebouwing worden mogelijkheden voor functieverandering in combinatie met erfbeplanting geboden. Het perceel omvat al een goede landschappelijke inpassing. Er wordt wel een kwaliteitsimpuls op het erf geleverd. Met name het voorerf wordt in een authentieke staat teruggebracht.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

Zoals hiervoor aangegeven, voldoet het bouwplan niet aan de voorwaarden van de beheersverordening.

Omdat het bouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk gezien passend is in de omgeving, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van

artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

Tot slot is er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Er zijn een aantal gevallen waarbij er een verklaring van bedenkingen is geëist van de raad. De voorgestelde ontwikkeling valt daar niet onder, waarmee een VVGB niet is vereist.

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het tevens verboden om zonder vergunning een bouwwerk te bouwen. De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als het bouwen van een bouwwerk.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Het betreft dan met name de volgende onderdelen ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

4.1. Ecologische waarden

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.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Natura 2000-gebied. Het planvoornemen voorziet in functiewijziging t.b.v. wonen en het gebruik van een agrarische schuur als caravanstalling. Gelet hierop is er geen invloed te verwachten op de natuurgebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming.

Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);

- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Vanuit de Flora- en faunawet moet er worden gekeken naar het effect van de nieuwbouw van het project op de planten en diersoorten in de omgeving.

Aangezien er sprake is van een wijziging van het gebruik van het perceel en daarbij een bestaande agrarische schuur t.b.v. caravanstalling zal worden gebruikt, is het niet noodzakelijk om ecologische quick-scan uit te voeren. Hiermee kan worden vastgesteld of ecologische waarden niet worden geschaad.

4.2. Archeologische waarden

Het perceel heeft volgens de archeologische verwachtingswaardenkaart een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in de geldende beheersverordening Buitengebied met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2. Er vindt echter geen verstoring van de bodem plaats. Er is in principe alleen sprake van het gebruik van de bestaande bebouwing. Er is daarom geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Cultuurhistorische waarden

Het pand op het perceel betreft geen monumentaal pand en maakt geen onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast zijn in de geldende beheersverordening geen specifieke landschappelijke waarden opgenomen voor het betreffende perceel. Het bouwplan schaadt daarmee geen cultuurhistorische waarden en vormt daarmee geen bezwaar tot functiewijziging van het perceel van agrarisch naar wonen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

Voor de invloed van het plan op de waterhuishouding is een watertoets uitgevoerd. Aangezien er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt, hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden en hebben de plannen geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding (zie bijlage 1). Er kan daarmee medewerking worden verleend aan de wijziging van de functie naar wonen.

Afvalwaterzorgplicht

In de huidige situatie is er sprake van één huishouden dat aangesloten is op het bestaande riool. De situatie blijft ongewijzigd. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor de capaciteit van de riolering.

Grondwaterzorgplicht

De wijziging van het gebruik van het perceel heeft geen gevolgen voor de grondwaterzorgplicht. De bestaande peilen blijven daarbij gehandhaafd.

Hemelwaterafvoerplicht

Hemelwater zal niet op de drukriolering worden afgevoerd maar rechtstreeks in het milieu worden geloosd.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plan ligt niet in een gebied met een verhoogd overstromingsrisico. Op basis van de risicokaart is het plangebied in te delen in de zone met geen overstromingsrisico.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1. Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2. Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Op basis van een juridische toets Wgh uitgevoerd door de omgevingsdienst IJsselland blijkt dat de geluidssituatie niet belemmerend is voor een goed woon-en leefklimaat en dat er geen nader geluidsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden (zie bijlage 2 geluidsadvies OD IJsselland)

6.3. Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel 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 de beoogde functie(s).

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die onder andere voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven en waarbij voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist. In dit geval vindt er geen functiewijziging plaats waarvoor een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

6.4. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en de wijziging van het gebruik van een agrarisch perceel t.b.v. reguliere bewoning en het gebruik van een voormalige agrarische schuur t.b.v. caravanstalling. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

6.5. 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.

In onderhavig geval gaat het om een wijziging van het bestaande agrarisch perceel t.b.v. wonen en het gebruik van de achtergelegen agrarische bebouwing t.b.v. caravanstalling. Er wordt niet bijgebouwd. In de nabijheid van het perceel liggen twee agrarische bedrijven. Aan de Paasloërweg 31 te Paasloo ligt een agrarische bestemming. De afstand tot dit perceel bedraagt 315 meter waardoor er geen beperkingen voor de dit agrarisch bedrijf uitgaan.

De afstand van de caravanstalling tot nabijgelegen bebouwing bedraagt circa 30 meter. Hiermee kan worden voldaan aan de richtafstanden bedrijven en milieuzonering voor gebouwen t.b.v. opslag t.o.v. nabijgelegen bestemmingen. Opslaggebouwen hebben voor geluid een richtafstand van 30 meter. Daar kan de gegeven locatie aan voldoen.

6.6. Externe Veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de directe omgeving (straal 250 meter) zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in de ontwikkeling van een risicovolle inrichting.

Externe veiligheidsbeleid

De gemeente heeft een externe veiligheidsbeleid. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie en heeft daarvoor de volgende doelen gesteld:

1. De externe veiligheid risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en ambtenaren, bestuurders en burgers zich bewust zijn van de aanwezige risico's.
2. Een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid.

3. Door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige EV risico's.
4. Communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval van een calamiteit.

Op de risicokaart is te zien dat in de nabijheid van de (bedrijfs)woning aan de Oosterpaasloërweg 9 te Paasloo zich geen bedrijven met gevaarlijke opslag bevinden en ook geen risicocontouren. Er zijn daarmee geen aanwezige risico's. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor externe veiligheid.

6.7. Verkeer

De wijziging van het gebruik heeft geen invloed op het snelheidsregime voor de Oosterpaasloërweg 9 te Paasloo. Er zijn op de korte en lange termijn geen ingrepen in de wegenstructuur nodig.

6.8. 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.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1. Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander is middels de Legesverordening verzekerd. Tevens zal een planschadeverhaal overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt hiermee afgewenteld op de initiatiefnemer.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2. Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Een exploitatieplan is echter niet aan de orde, het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan het vinden van (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. In dit geval betreft het al een feitelijk bestaande situatie waarbij het bestaande pand wordt gesplitst. Zowel de wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen zowel als de splitsing van het hoofdgebouw past in ons beleid voor het buitengebied in de gemeente Steenwijkerland. De aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure kan een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. De directe omwonenden bevinden zich op een afstand van circa 30 meter van het plangebied waarmee er geen bezwaren te verwachten zijn tegen de wijziging van de functie naar wonen en het gebruiken van (een deel van) de agrarische schuur t.b.v. caravanstalling. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of indien deze kunnen worden weerlegd, dan kan het plan doorgang vinden.

datum 4-2-2019
dossiercode 20190204-59-19794

Geachte ,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Oosterpaasloërweg 9 te Paasloo.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Uitgaande van het gebruik van het huidige agrarische perceel .

De geluidssituatie voor het jaar 2030 ziet er voor het adres Oosterpaasloerweg 9 te Paasloo als volgt uit:



Rekening houdende met de aftrek van artikel 110 g Wet geluidhinder komt de contour er als volgt uit te zien:



Uit deze berekening (met behulp van het verkeersmilieu gemeente Steenwijkerland 2030) blijkt dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat.