

**Bestemmingsplan Schuit 6 – 8
Vollenhove**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Team 2
RB 20.157
Mei 2021
De heer H. de Roo
De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Aanleiding.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4 Doel.....	4
1.5 Verantwoording	4
1.6 Leeswijzer.....	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging en historie.....	6
2.2 Het gewenste bouwplan.....	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid.....	19
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Bodem	24
4.4 Ecologie	24
4.5 Externe en fysieke veiligheid	27
4.6 Geluid	29
4.7 Geur	29
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.9 Luchtkwaliteit.....	31
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren.....	31
4.11 Water.....	32
4.12 M.e.r.-beoordeling.....	34
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	38
7 JURIDISCHE TOELICHTING	39
7.1 Algemeen	39
7.1 Toelichting op de verbeelding.....	39
7.2 Toelichting op de planregels	40

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op 19 december 2019 heeft initiatiefnemer een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van acht woningen op het adres Schuit 6 en 8 te Vollenhove ingediend bij de gemeente Steenwijkerland. Die aanvraag is beoordeeld en daarover is bij brief d.d. 26 februari 2020 gecommuniceerd. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2019/5722/.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen via een omgevingsvergunning. Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen is een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo vereist om de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan te kunnen starten.

Vanwege de rechtszekerheid van o.a. de bewoners van de nieuwe woningen is besloten om voor dit project toch het bestemmingsplan te wijzigen. Voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Schuit op de hoek met de Roer in Vollenhove ligt momenteel een braakliggend terrein. Vanuit het bestemmingsplan ligt op het perceel een woonbestemming met twee bouwvlakken. Het project voorziet echter in twee bouwvolumes in de vorm van een boerderij en schuur met daarin per gebouw 4 woningen. In totaal worden in het plangebied 8 woningen gerealiseerd. Op onderstaande figuur is een projectie opgenomen van het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

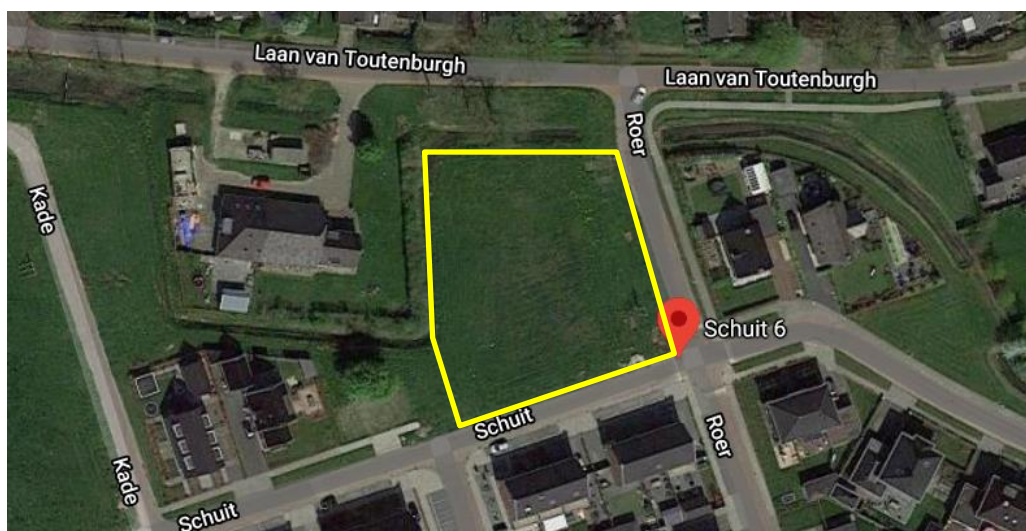


Fig. 1.1: Het plangebied gelegen in een bestaand woongebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Noordwal West, fase 3B en 4”. De gronden zijn voorzien van de bestemming Wonen met de aanduiding “vrijstaand” en de “specifieke aanduiding gebied 5” en de aanduiding “bouwvlak”.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen het volgende:

- artikel 8.2.1. lid a: een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De hoofdgebouwen worden buiten het bouwvlak gebouwd
- artikel 8.2.1, lid c: Een hoofdgebouw moet op dit perceel vrijstaand worden gebouwd. In de hoofdgebouwen zijn elk 4 woningen aanwezig. Er is sprake van aaneen gebouwde woningen.
- artikel 8.2.1., lid f: Ter plaatse van de aanduiding vrijstaand mag een hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand gebouwd worden. In de hoofdgebouwen zijn elk 4 woningen aanwezig. Er is sprake van aaneen gebouwde woningen.

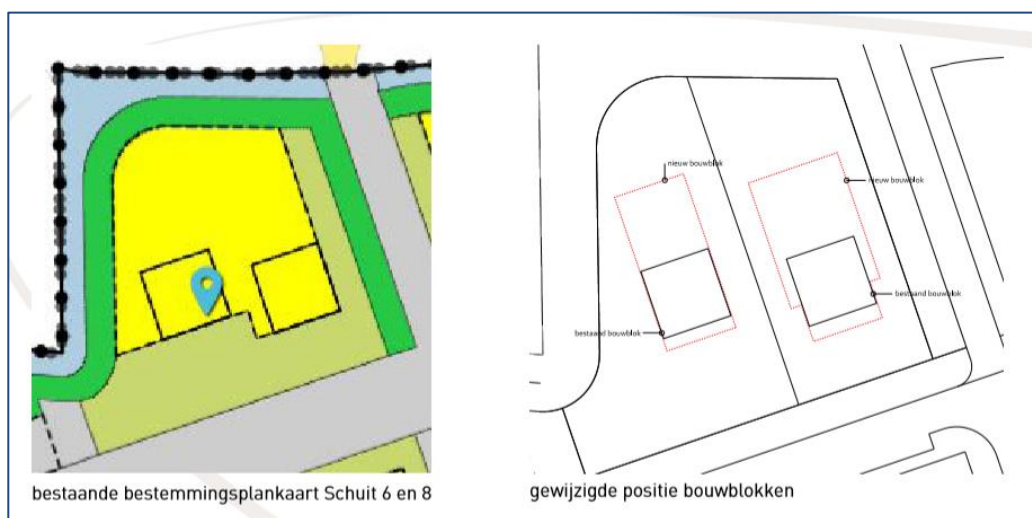


Fig. 1.2: Een weergave van het bestemmingsplan en de gewenste perceelsindeling.

Het gewenste project dat voorziet in twee boerderijachtige hoofdgebouwen met daarin elk 4 woningen is met het bestemmingsplan in strijd. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven het bestemmingsplan voor dit project te willen wijzigen.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied ligt in de woonkern Vollenhove en ligt in de kop van Overijssel, in de gemeente Steenwijkerland. Onderstaand een weergave van de ligging van Vollenhove vanuit een hoger perspectief.

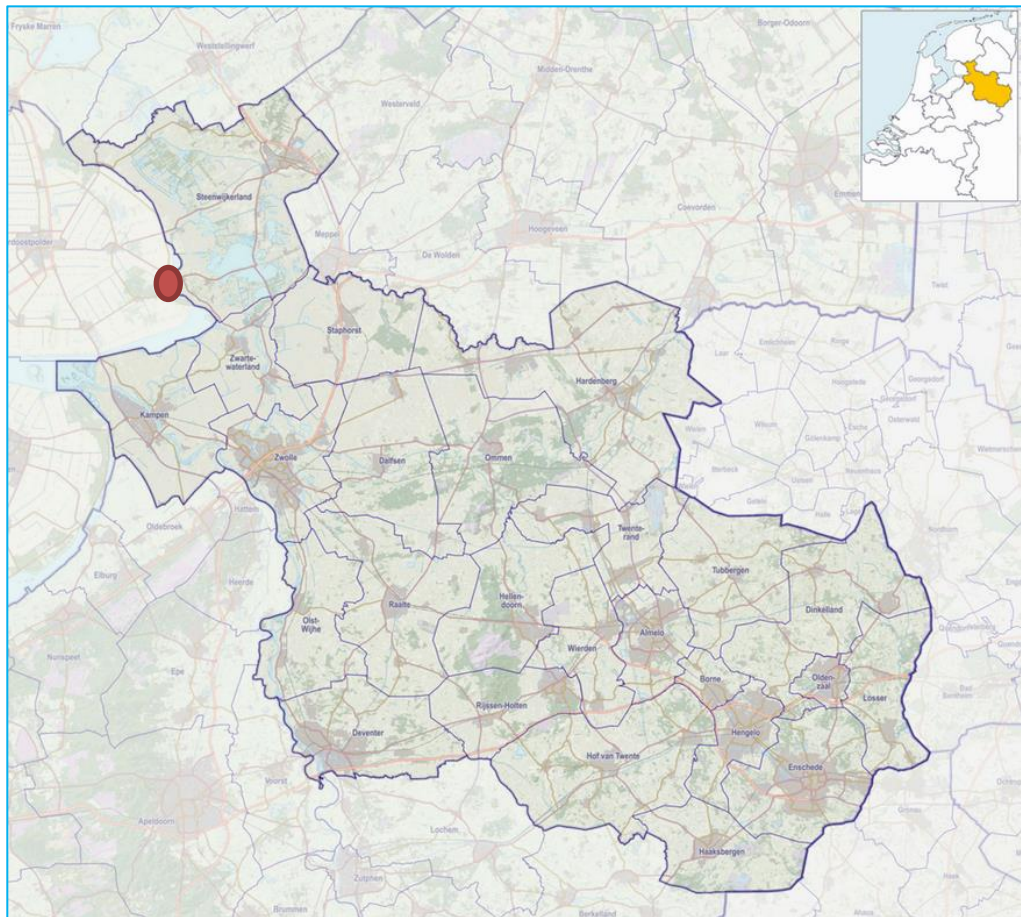


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van Vollenhove in één oogopslag.

Historie Vollenhove

Vollenhove wordt al in 944 vermeld als Fulnaho. Het gebied was destijds een woud dat eigendom was van Otto de Grote. Deze gaf bisschop Balderik van Utrecht toestemming daar te jagen. In 1010 schonk keizer Hendrik II het gebied, Silva Fulnaho (woud van Vollenhove) geheten, aan het bisdom Utrecht.[2] In de 11e eeuw werd het gebied ontgonnen en in de 12e eeuw liet bisschop Godfried van Rhenen aan het Almere een burcht bouwen, het Olde Huys, met een donjon en een kapel. Deze burcht werd in de 14e eeuw enkele malen aangevallen door de Friezen uit de Stellingwerven. Rond de burcht ontstond het dorp Op ten Camph. Dit kreeg op 12 juli 1354 stadsrechten. Na 1380 werd de stad aangeduid als Vollenho.

De bloeitijd van de stad Vollenhove lag in de eerste helft van de 15e eeuw. Vollenhove was toen belangrijk door de visserij op steur en was een bijstad van de Hanze. Ook werden aarden wallen en poorten aangelegd ter verdediging van de stad. In de eerste helft van de 16e eeuw bloeide de stad op. Joris Schenck van Toutenburg werd drost en later stadhouder van Overijssel voor keizer Karel V. Schenck liet net buiten de stad het kasteel Toutenburg bouwen. Vollenhove werd met deze residentie het bestuurscentrum voor de drie noordelijke provincies: Groningen, Friesland, en Overijssel. Drenthe telde niet mee omdat het te arm werd geacht. Bij het uitbreken van de Tachtigjarige Oorlog verloor Vollenhove de rol van bestuurscentrum, en in de eeuwen daarna kwijnde de stad weg.

In 1818 werd Vollenhove verdeeld in Stad Vollenhove en Ambt Vollenhove, het platteland dat bij Vollenhove hoorde. In de tweede helft van de 19e eeuw bloeide Vollenhove weer even op. De slotgracht van het Olde Huys werd visserijhaven, en het kasteel werd afgebroken. Toen in 1859 het eiland Schokland werd ontruimd, vestigden de meeste Schokkers zich te midden van de resten van het kasteel. Aan het eind van de 19e eeuw werd een nieuwe haven gebouwd en ontstond een specifiek vissersschip, de Vollenhovense bol. Door de aanleg van de Afsluitdijk (1932) kwam aan de Zuiderzeevervisserij een eind. Vollenhove werd in het begin van de Tweede Wereldoorlog belangrijk als werkhaven voor de inpoldering van de Noordoostpolder.

Beschrijving plangebied

Het plangebied behoort tot de kern Vollenhove en is gelegen in de woonuitbreiding van deze kern. Dit bestemmingsplan omvat de planologische regeling van een deel van de toekomstige woonuitbreiding in de kern Vollenhove. In het plangebied zijn twee hoofdgebouwen positief bestemd.

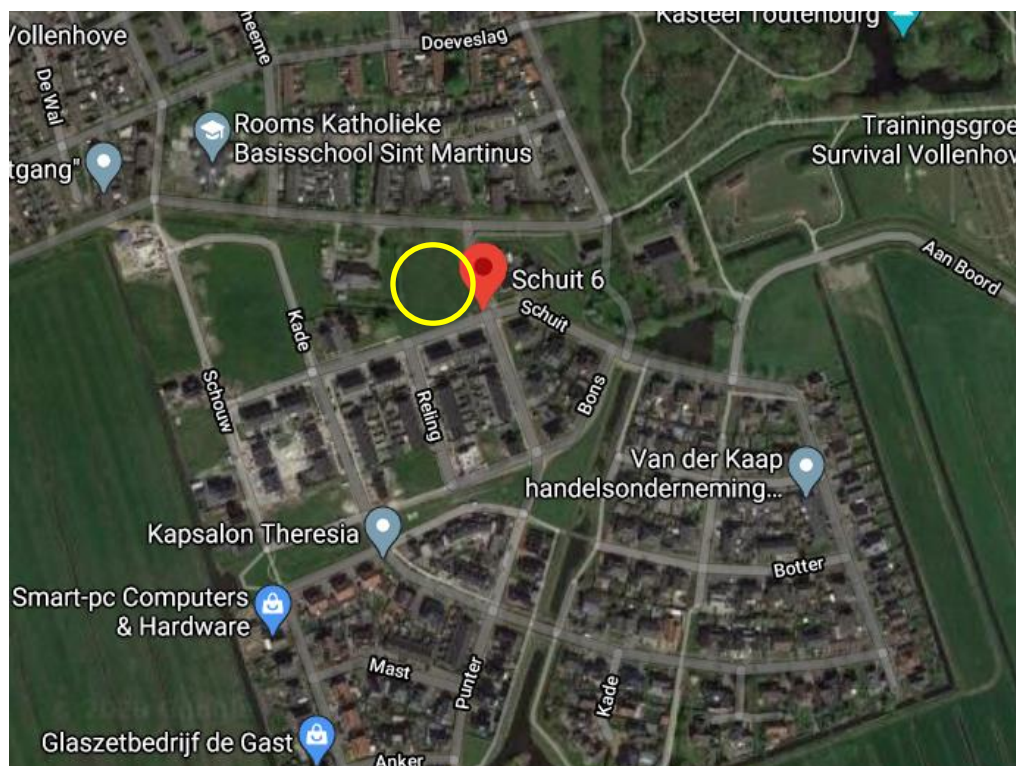


Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen, in een bestaand woongebied.

2.2 Het gewenste bouwplan

Het project voorziet in het bouwen van twee vrijstaande gebouwen in het plangebied, die worden gebouwd in de vorm van een boerderij met een bijbehorende schuur. Het nieuwbouwplan betreft de bouw van acht woningen verdeeld over twee bouwvolumes van elk 4 woningen met in het midden een hof. De opstallen en de inrichting van het perceel hebben een sfeer van een boeren erf.

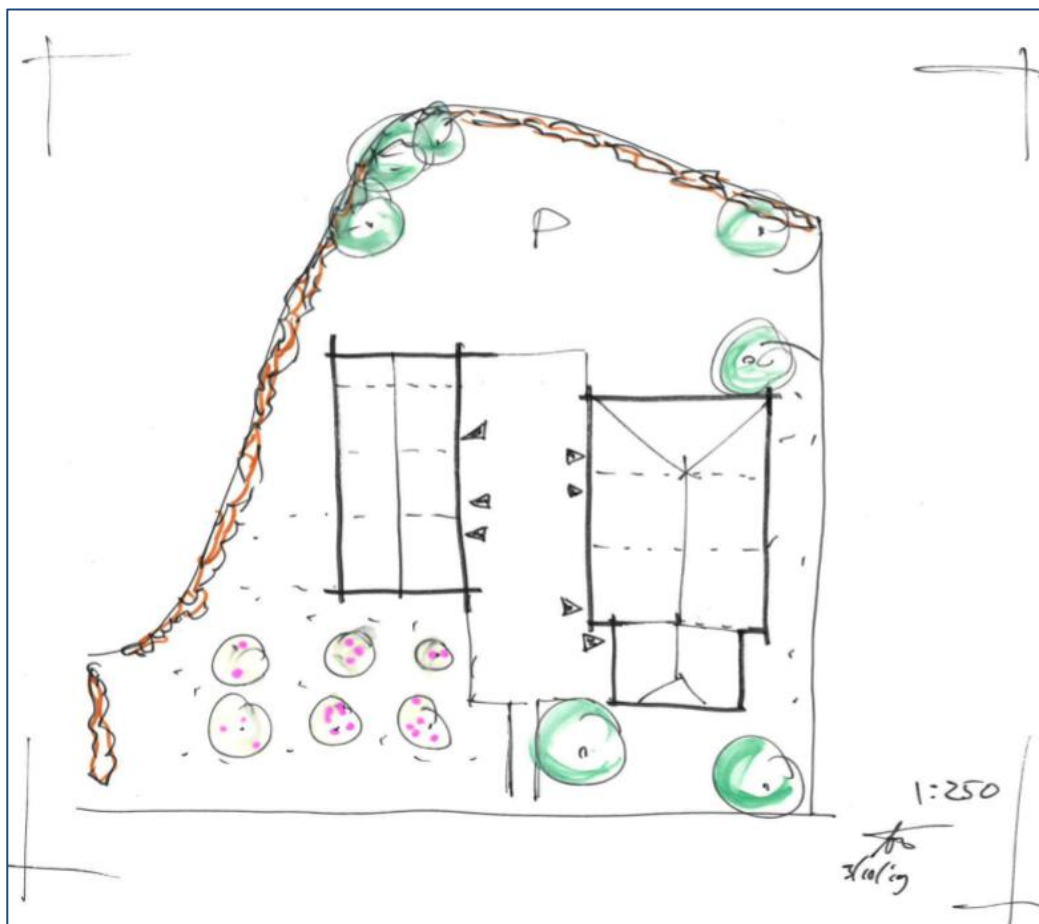


Fig. 2.3: Een prinses schets t.b.v. de erfinrichtingsplan, oktober 2019

Bij de ontwikkeling zijn door de gemeente Steenwijkerland enkele ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven:

- Eerste uitgangspunt blijft de boerderij met schuur. Het onderscheid tussen de boerderij, schuur en het erf moet voldoende worden benadrukt. Het uitgangspunt moet zijn dat er een erf ontstaat met een boerderij met schuur. Dat betekent dat de boerderij en schuur geen schildkappen hebben. De positie van de schuur moet zo zijn gekozen dat de voorgevel van de schuur in lijn ligt met de overgang tussen de deel en het voorhuis (boerderij).
- Een tweede uitgangspunt is dat de bergingen in pandig worden opgelost, tenzij er goede alternatieven zijn. De bergingen zijn bij de boerderij in pandig opgelost, voor de schuur(woningen) is die ruimte in pandig niet. Hiervoor worden achter het gebouw op het achtererf vier bergingen gerealiseerd. Deze oplossing belemmert niet een goede parkeeroplossing op het achtererf.

- Een derde uitgangspunt is een erfinrichtingsplan wat aansluit bij het 'boerenerf-principe'. Deze is als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij kan worden uitgegaan van de principeschets die de gemeentelijke stedenbouwkundige heeft gemaakt in oktober 2019 (zie figuur 2.3). Daarbij zijn in de schets aan de voorzijde van de boerderij en schuur een boomgaard en enkele bomen gesitueerd. Het erf wordt omzoomd met een haag.
- Het achtererf wordt ingericht voor parkeren. Door de gemeentelijke adviseur / landschapsarchitect is aangegeven dat een volledig verhard parkeerplein voorkomen moet worden. Het contrast tussen voor- en achtererf wordt hiermee erg groot. De volgende suggesties zijn overgenomen in het planvoornemen:
 - Er is groen op het perceel toegevoegd door enkele bomen of een haag tussen het schouwpad en de parkeerplaatsen aan te brengen;
 - Parkeervakken zijn schuin geplaatst en worden aangeduid met een varkensrug of een haag;
 - In het kader van klimaat-adaptatie wordt waterdoorlatende verharding (kratten en grind) toegepast.
- Aanbouwen van boerderijshuren zijn van oudsher onder strikte maatvoering en vormgeving stedenbouwkundig passend. Zie figuur 2.4. Twee woningen van de type 'schuur' (nummer 8b. en 8c.) hebben de mogelijkheid om binnen strikte maatvoering en vorming aan de achterzijde een uitbreiding te realiseren. Zie figuur 2.5 en 2.7. De aanbouwen zijn met een specifieke bouwaanduiding 'bebouwing toegestaan' en specifieke maatvoering mogelijk gemaakt.



Een uitwerking van bovenstaande uitgangspunten zijn als volgt verwerkt in het plan.



Fig. 2.5: Een impressie van de situatie / erfinrichting van het project.

Onderstaand een impressie van het project vanuit verschillende perspectieven.



Fig. 2.6: Een impressie van de geveltekeningen van het type 'boerderij'

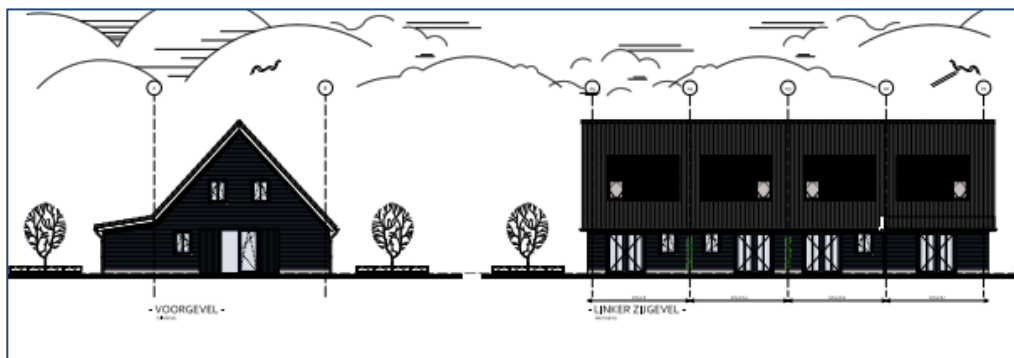


Fig. 2.7: Een impressie van de geveltekeningen van het type 'schuur'.

In de toelichting van het geldend bestemmingsplan zijn enkele (ruimtelijke) uitgangspunten verwoord, die onverkort van toepassing zijn voor voorliggend project.

Ontsluiting

Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via Roer. Aan de achterzijde van het perceel zijn ook de parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen. Deze parkeerplaatsen worden volgens de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente gerealiseerd. Zie figuur 2.4 voor de uitwerking.

Parkeren

Op het perceel (eigen terrein) worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het nieuwbouwplan betreft de bouw van 8 woningen verdeeld over twee bouwvolumes van elk 4 woningen met in het midden een hof. Met 13 parkeerplaatsen voorziet het project in 1,6 parkeerplaats per woning. Voor dit project sluit dit aantal aan bij de uitgangspunten van de Nota parkeernormen van gemeente Steenwijkerland.

Woningen

Onderstaande twee overzichtstekeningen van zowel de boerderijtype als de schuur met daarin de indeling op de begane grond en eerste verdieping van elke bouwvolume. In elke volume zijn 4 woningen aanwezig.

In de hoofdvolume 'type boerderij' zijn 3 bouwlagen aanwezig. Op de begane grond zijn primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken en een toilet aanwezig. Ook heeft de plattegrond een inpandige bergruimte aanwezig. Deze ruimte dient vooral de verplichte buitenberging bij een woonfunctie, die volgens het Bouwbesluit 2012 ook inpandig mag liggen, bedoeld voor stalling van fietsen en/of scootmobielen. Op de 1^e verdiepingen zijn onder andere slaapkamers en een badruimte gelegen.

De hoofdvolume 'type boerderij' heeft een goothoogte van 2,5 meter en een bouwhoogte variërend van 8,52 (voorhuis) en 9,5 meter (schuurgedeelte van de boerderij). De hoofdvolume 'type schuur' heeft dezelfde goothoogte en een bouwhoogte van 8,52 meter.

In de hoofdvolume 'type schuur' zijn soortelijke functies op de verschillende bouwlagen aanwezig. Dit hoofdvolume heeft echter geen inpandige bergruimte. Voor deze woning zijn de bergruimten achter het gebouw, ter hoogte van de parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er in de hoofdvolume extra ruimte voor een derde slaapkamer.



Fig. 2.8: Een impressie van de indeling van de begane grond en de verdieping (type 'boerderij').



Fig. 2.9: Een impressie van de indeling van de begane grond en de verdieping (type 'schuur').

2.2.1

Beperking vergunningsvrije bouwmogelijkheden toegestaan, mits ...!

Zowel uit de nota van toelichting bij het Besluit omgevingsrecht als ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheden om vergunningsvrije bouwwerken in achtererfgebieden te plaatsen, kan beperken. De gemeenteraad kan op een aantal manieren voorwaarden opnemen in een bestemmingsplan waarmee vergunningsvrij bouwen kan worden tegengegaan.

Het werken met de bestemming 'Tuin' en daarbij de bouwmogelijkheden uitsluiten door de gronden van die bestemming niet te beschouwen als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, is mogelijk (zie daarvoor de uitspraak van 21 februari 2018 van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2018:571).

Mogelijk is ook dat aan een (deel van een) perceel een specifieke aanduiding wordt gegeven waarbij wordt aangegeven dat bebouwing van bijbehorende bouwwerken wordt uitgesloten, zoals hierboven ('specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'). Bij deze mogelijkheid wordt ook doormiddel van bouwvlakken getracht te voorkomen dat op een bepaald gedeelte van het perceel vergunningsvrij wordt gebouwd. Zie in dit verband de uitspraak van 17 juni 2020 van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2020:1408.

Motiveren van beperking

De Afdeling heeft bepaald dat de gemeenteraad niet in zijn algemeenheid mag besluiten dat in een bepaald gebied niet vergunningsvrij kan worden gebouwd. De noodzakelijkheid van een dergelijke beperking dient goed te worden gemotiveerd. In haar uitspraak van 21 februari 2018 staat het volgende: *'De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening'*.

Indien dus goede gronden aanwezig zijn om het vergunningsvrij bouwen uit te sluiten, kan een gemeenteraad een bestemmingsplan zo inrichten dat (delen van) een perceel bij een woning niet meer als 'erf' kunnen worden gezien, zodat ook geen achtererf aanwezig is en hierop niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.

Relatie met het project

Voor de herontwikkeling van deze locatie is gekozen voor een specifiek stedenbouwkundig ontwerp. Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit plan voorziet in het principe van een 'boerenerf' met een kenmerkende boerderij met schuur. Van belang is dat het onderscheid tussen de boerderij, schuur en het erf voldoende moeten zijn benadrukt. Bij het ontwerp is een erfinrichtingsplan (principeschets, oktober 2019) wat aansluit bij het 'boerenerf-principe'. Deze is als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Om het stedenbouwkundig ontwerp te waarborgen is besloten om de algemeen vergunningvrije bouwmogelijkheden niet toe te staan. Het lukraak uitbreiden van de woning waarbij de vormgeving van het schuurwoning wordt aangetast, of het plaatsen van een veranda of glazen serre wordt stedenbouwkundig als onwenselijk gezien.

In het plan zijn voor 2 concrete woningen aanbouwen bij een schuurwoning toegestaan. Aanbouwen bij boerderijschuren zijn van oudsher onder strikte maatvoering en vormgeving stedenbouwkundig passend.

Om ontsierende vergunningvrij bouwmogelijkheden tegen te gaan zijn aanbouwen voor 2 woningen specifiek toegestaan met inachtneming van de specifieke bouwregels.

2.2.2

Aanbouwen van een schuurwoning

Zoals beschreven is het aanbouwen van schuurwoningen onder specifieke voorwaarden toegestaan. In onderstaande figuur is een doorsnede over de woning Schuit 8c. weergegeven. Aan de achterzijde is de woning uitgebreid. De aanbouw is over de volledige breedte van de woning aanwezig. De aanbouw loopt mee in de dakhelling, waarmee het een vloeiend geheel vormt. De 'kniklijn' zit in dit ontwerp op circa 3300 mm+ vloerpeil. De goothoogte van 2,50 meter en dakhelling van 10 graden zijn als maatvoering bij de specifieke bouwaanduiding 'aanbouwen toegestaan' opgenomen op de verbedding en in de regels.

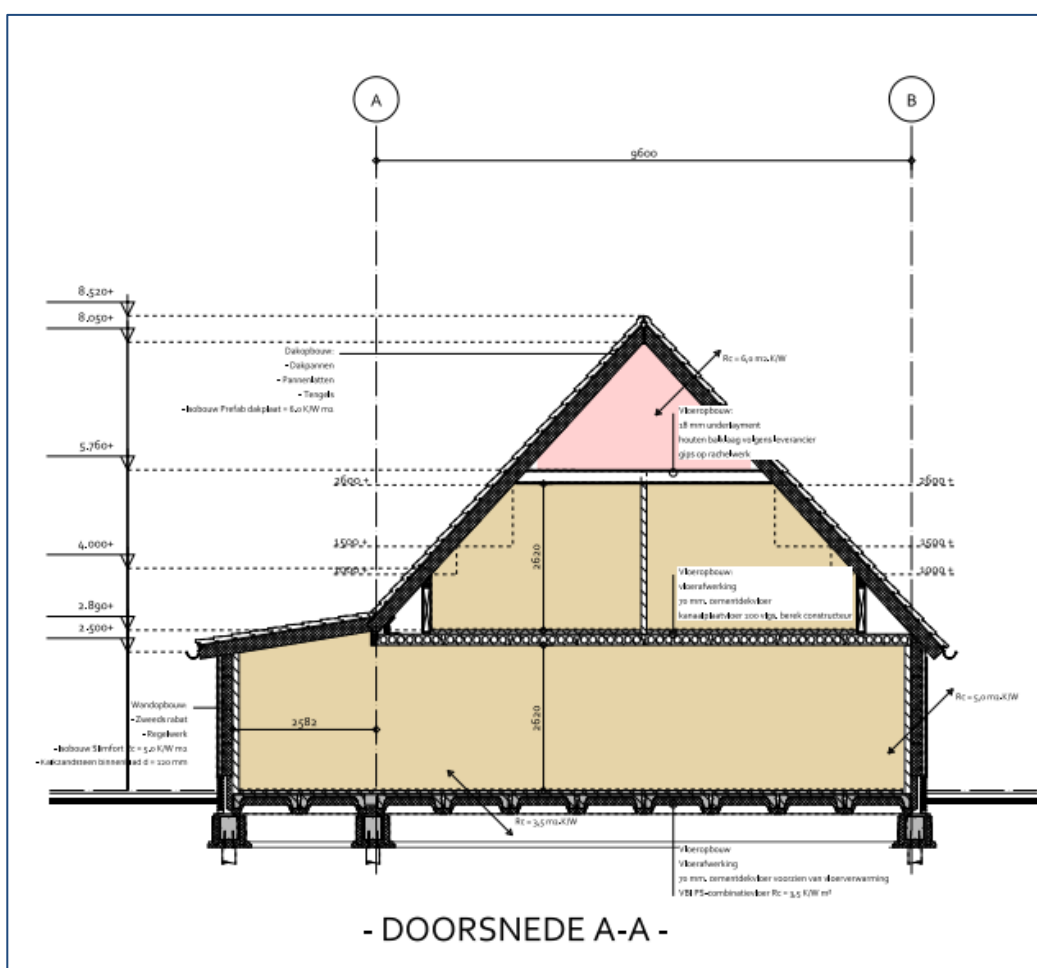


Fig. 2.10: Een impressie van de geveltekeningen van het type 'schuur'.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

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).

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.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van 8 woningen, waarvan al 2 woningen in het bestemmingsplan zijn bestemd. Met voorliggend project is sprake van toename van 6 nieuwe woningen.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet).

In de omgevingsvisie worden onderwerpen bekeken zoals ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de provinciale leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

3.2.1 Actuele ontwikkelingen, opgaven en kansen

De provincie ziet verschillende veranderingen op haar afkomen die invloed (kunnen) hebben op de leefomgeving. De focus ligt hierbij op de 'grote' thema's klimaat, energie en regionale economie.

3.2.2 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor de provincie – thema-overstijgende – kwaliteitsambities hebben geformuleerd. In dit hoofdstuk is een toelichting op de drie rode draden, de daarbij behorende thema-overstijgende kwaliteitsambities en een overzicht van de centrale beleidsambities, te lezen.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. In deze paragraaf worden de begrippen 'duurzaamheid', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'sociale kwaliteit', gedefinieerd. De provincie heeft per rode draad de bijbehorende kwaliteitsambities benoemd en schetsen zij hoe provinciale ambities kunnen worden gerealiseerd.

3.2.2.1 Hoe ruimtelijke kwaliteit te realiseren?

Ruimtelijke kwaliteit wil de provincie realiseren door nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving te verbinden met de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Dit betekent niet alleen het koesteren en beschermen van bestaande kwaliteiten, maar juist ook het versterken en vernieuwen van deze kwaliteiten door ze ontwikkelingsgericht in te zetten. Versterken en vernieuwen draagt zo bij aan de herkenbaarheid en onderscheidenheid van de plek. Daarnaast biedt het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe initiatieven natuurlijk ook kansen voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten, nieuwe identiteiten en nieuwe verhalen.

De ruimtelijke kwaliteit benaderen door:

- bevorderen van een weloverwogen locatiekeuze, vormgeving en inrichting van initiatieven, passend bij de identiteit van de plek
- beogen dat ontwikkelingen en projecten in een tijdsperspectief worden geplaatst en ook in de verdere toekomst nog een functie kunnen vervullen
- de bestaande en hooggewaardeerde verscheidenheid in Overijssel willen behouden en versterken en zo de belevingswaarde vergroten

De ambitie is dat elk project en elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de provinciale leefomgeving.

Om ruimtelijke kwaliteit te realiseren zijn drie zaken van belang:

- een brede gebiedsgerichte blik en aanpak
- aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in alle fases van het planproces
- een creatief, ontwerpend proces

Instrumenten

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

3.2.3 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel

3.2.3.1 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

3.2.3.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

De locatie bevindt zich in het bestaand bebouwd gebied van de kern Vollenhove. Binnen het plangebied is planologisch gezien reeds ruimte voor 2 te bouwen woningen. De locatie zelf als ook de omgeving kenmerken zich door het karakter van een woonwijk. Het bouwen van woningen op deze locatie is in overeenstemming met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

De natuurlijke laag: Zeekleigebied en randmeren

Het plangebied is onderdeel van de natuurlijke laag van het zeekleigebied en randmeren. Dit is het voormalige overgangsgebied van de rivieren en de Zuiderzeekust. Door de invloed van de voormalige Zuiderzee, wind en erosie ontstond hier geulen, wallen en platen. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een perceel gebonden ontwikkeling, binnen het bestaand stedelijk gebied. Er vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben op de geulen, wallen en/of platen.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Zeekleilandschap

Het plangebied ligt op de rand van het Zeekleilandschap. Dit open landschap de voormalige Zuiderzeekust wordt verspreid opgehoogd door terperven en boerderijen op natuurlijke hoogtes. Hoofdzakelijk zijn deze polders als grasland in gebruik. Door verschillende uitbreiding van woonbebouwing is dit Zeekleilandschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

De stedelijke laag is niet van toepassing

De lust- en leisure laag is eveneens niet van toepassing

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Een nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Het plangebied is gelegen binnen het deel van de stedelijke omgeving waar als ontwikkelingsperspectief het ontwikkelen van een gemengd en divers woon- en werkmilieu is geformuleerd (woonwijk). In het gebied is tevens ruimte voor herstructurering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Strategische 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. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

In de belangrijkste landbouwontwikkelingsgebieden blijft alle ruimte aanwezig voor de agrarische sector. Daarnaast zijn koppelingen mogelijk tussen plattelandseconomie en de vrijetijdseconomie.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

3.3.2 *Omgevingsvisie Steenwijkerland'*

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woningen zijn duurzaam en worden energiezuinig gebouwd.

3.3.3

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota, vastgesteld 3 april 2004, 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 welstandsc commissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt deze welstandsnota voor de welstandsc commissie een beoordelingskader.

De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied ziet u de criteria waarop de welstandsc commissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld.

Het ontwerp is ter advisering voorgelegd aan de welstandsc commissie. In het advies van 3 januari 2020 geeft de welstandsc commissie aan, dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij zijn een aantal aandachtspunten gegeven. Deze zijn verwerkt in het definitief plan.

3.3.4

Beleidsnotitie facetbeleid

In de Beleidsnotitie Facetbeleid, vastgesteld d.d. 16 februari 2011, is voor een breed scala aan onderwerpen facetbeleid opgesteld. Met deze beleidsnotitie beschikt de gemeente Steenwijkerland tot het moment dat de nieuwe bestemmingsplannen die in het kader van de actualisatie worden opgesteld in werking treden over een actueel afwegingskader voor nieuwe initiatieven en liggen met deze notitie ook de uitgangspunten voor deze bestemmingsplannen vast voor de in deze notitie behandelde onderwerpen.

Voorafgaand aan het opstellen van deze beleidsnotitie is een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin per thema achtereenvolgens het huidige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is samengevat, waarna dit wordt toegepast op de facetten waarvoor nieuw dan wel aanvullend beleid is gewenst. Per facet is vervolgens een uitgangspunt geformuleerd dat richting geeft aan de definitieve uitwerking van het beleid. Die uitgangspunten betreffen sectorale wensen. De randvoorwaarden en afwegingskaders worden in onderhavige notitie concreter uitgewerkt. In de eerste twee hoofdstukken worden enkele algemene aspecten besproken die op basis van geldende wet- en regelgeving en/of beleid randvoorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen vereisen, namelijk milieuaspecten en natuurbescherming. Die randvoorwaarden worden kort samengevat, zodat ze vervolgens kunnen worden toegepast bij het opstellen van afwegingskaders bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen, maar ook bij andere “buitenplanse” omgevingsvergunningen en bij de redactie van bestemmingsplanregels.

In de notitie zijn in het hoofdstuk ‘Wonen’ randvoorwaarden gegeven ten aanzien van diverse ruimtelijke ontwikkelingen die zich binnen woongebieden kunnen voordoen en waarvoor een regeling gewenst is, zoals aan huis verbonden beroepen en bedrijven, mantelzorg maar ook een goede bijgebouwen regeling.

In de opgestelde uitgangspuntennotitie is een korte samenvatting opgenomen van de relevante wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid ten aanzien van de aspecten geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geur. In hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden per aspect concreet ingegaan op de verschillende (milieu)aspecten.

3.3.5

Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de bestemmingsplannen of beheer verordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk bestemmingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende bestemmingsplan kan naar de Nota Parkeernormen worden verwezen. Omgekeerd dient deze nota ook te dienen als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In deze ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming voor Waarde – Archeologie opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan valt te lezen:

Het te ontwikkelen gebied heeft op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Steenwijkerland, vastgesteld in de raadsvergadering van 22 januari 2008, een Lage Archeologische Verwachting (groen). Zie afbeelding. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden.



Fig. 4.1: Uitsnede Archeologische Waarden en Beleidskaart gemeente Steenwijkerland

Het plangebied is in datzelfde groene gebied (zie blauwe aanduiding) gegeven. Voor dit project is geen nader onderzoek naar archeologie vereist.

In het plangebied en/of nabije omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig die van invloed zijn op het project.

4.3 Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

De gronden zijn ten tijde van vaststelling van het geldend bestemmingsplan reeds beoordeeld. In de toelichting van dat plan is te lezen dat voor een gedeelte van het plangebied ARCADIS in 2008 een verkennend bodem- en asbestonderzoek gedaan. (Verkennd bodem- en asbestonderzoek, locatie Noordwal te Vollenhove, 26 mei 2008, kenmerk 073872252:A!). Geconcludeerd is dat de bodem binnen het onderzochte gebied geschikt is voor de functie 'wonen'.

Het plangebied betreft een bouwkaavel van de gemeente Steenwijkerland. De gronden zijn verkocht aan initiatiefnemer. De bodem is geschikt voor de functie 'wonen'.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Gebiedsbescherming

Vollenhove ligt niet binnen het Natura 2000-gebied, maar rondom Vollenhove zijn wel Natura 2000-gebieden aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Vollenhove gelegen. Het perceel is gelegen in een bestaande woonwijk.

In de omgeving van de kern Vollenhove zijn twee gebieden aangewezen als beschermingsgebied. Aan de noordzijde van de kern Vollenhove is het Vollenhovermeer aangewezen in het kader van zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn en op circa 2,5 km naar het zuidoosten ligt het Zwarte Meer, een beschermingsgebied in het kader van de Vogelrichtlijn.

Ten tijde van de aanleg van de woonwijk, is in het kader van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, in de toelichting op dat bestemmingsplan te lezen, dat de aanleg naar verwachting geen verstorend effect heeft op deze gebieden.

Voor het gebied bij het Vollenhovermeer kan gesteld worden dat door de ligging van de drukke Flevoweg en de kern Vollenhove tussen het plangebied en het beschermingsgebied geen verstoring optreedt voor het beschermingsgebied. Het Zwarte Meer heeft echter een open verbinding met het plangebied en wordt niet doorsneden door drukke verbindingswegen. Desondanks wordt door de afstand van circa 2,5 km tot het Zwarte Meer en de reeds gestarte bouwactiviteiten van de afgelopen jaren in het uitbreidingsgebied "Noordwal", niet verwacht dat door realisering van de woningen in voorliggende bestemmingsplan verstoring optreedt voor het Vogelrichtlijngebied.

Door Oranjewoud is in januari 2004 in het kader van het bestemmingsplan “Noordwal-West” een QuickScan uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied (projectnummer 136265). Dit onderzoek is als bijlage bij het geldend / vastgesteld bestemmingsplan gevoegd.

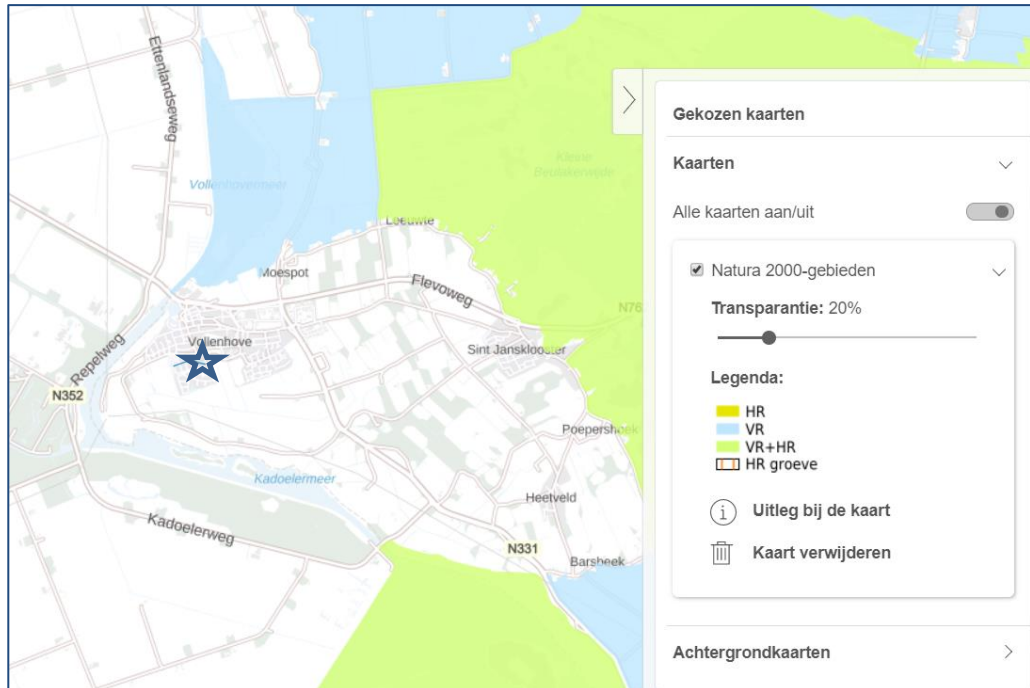


Fig. 4.2: Weergave van Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Fig. 4.3: Weergave van NNN-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een toename van 6 (extra) woningen. Of voorliggend project een bijdrage levert aan een toename van

stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied dient nader onderzocht te worden. Daartoe is een AERIUS-berekening voor de bouw- en gebruiksfase van het project uitgevoerd.

Stikstof

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van meerdere woningen in het plangebied. Er is voor dit project een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiks- als realisatiefase (d.d. 29 april 2021). Uit de berekening volgt dat er geen depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jr aanwezig zijn voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.

Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen in de bijlagen.

Soortbescherming

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 Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.



Fig. 4.4: Weergave van het plangebied in de woonwijk die in ontwikkeling is.

Het plangebied betreft een braakliggend terrein in een bestaande woonwijk en vanuit het bestemmingsplan een woonbestemming met 2 bouwrechten.

Ter voorbereiding op de werkzaamheden in het plangebied is d.d. 26 maart 2020 door Alcedo Natuurprojecten een 'Ecologische QuickScan Schuit 6 – 8 8325 PP Vollenhove' opgeleverd. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het is uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn;
- Vanwege de voorgenomen plannen gaan er geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- Vanwege de voorgenomen plannen worden er geen migratiecorridors van vleermuizen doorsneden;
- De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied;
- Voor de uitvoer van de plannen is een Aeries calculatie noodzakelijk.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- *Voer de werkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);*
- *Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en vleermuizen verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot. Met uitzondering voor huiszwaluwkasten kunnen deze kasten worden geïntegreerd in de spouwmuur;*
- *Voor meer informatie hierover, zie www.vivaropro.nl*

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.



Fig. 4.5: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

Op circa 400 meter in westelijke richting is een vakantiepark gelegen. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

Ten noorden van het plangebied zijn buisleidingen gelegen. Er zijn echter geen buisleidingen in nabijheid van het plangebied aanwezig die van invloed zijn op het project.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Ten zuiden van het plangebied zijn hoogspanningsleidingen gelegen. Gezien de ruime afstand is dit leiding tracé niet van invloed op het plangebied.

4.5.2 *Conclusie*

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

4.6 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.6.1 *Wegverkeerslawaai in relatie tot de boerderij*

De nieuwe woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Voor de wegen in het plangebied geldt dat er een maximale snelheid van 30 km per uur van toepassing is. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt er geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Concreet betekent dit dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met geluidscontouren van omliggende wegen. Tevens zijn de woningen niet gelegen binnen een onderzoekszone van een buiten het plan gelegen weg. Er behoeft daarom geen akoestisch onderzoek verricht te worden.

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

4.6.2 *Overige bronnen inrichting*

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.7 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaand genoemd. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

In het betreffende gebied is overwegend sprake van een woongebied. Daarbij is gezien de overige bestemmingen zoals groen, tuin, wonen, verkeer en park sprake van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als 'gemengd gebied' en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

In de directe omgeving bevinden zich op ruim 100 meter in oostelijke richting een bestemming Gemengd-1. Op circa 120 meter in noordwestelijke is een maatschappelijke bestemming gelegen. Binnen deze bestemming zijn overwegend bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor deze bedrijven en/of instellingen geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (voor het aspect geluid) tot gevoelige functies zoals de nieuwe woningen.

De gemengde en maatschappelijke bestemming zijn op ruime afstand rondom de nieuwe woningen, en op grotere afstand dan 10 meter gelegen. De nieuwe woningen, die overigens gerealiseerd worden in een positief bestemde woonbestemming, hebben geen zonering en (negatief) effect op het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en/of instellingen niet in hun planologische mogelijkheden worden beperkt en wat betreft de woonfuncties sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. De gewenste woningen geven geen onevenredige belemmering en zal ook niet nadelig belemmerd worden. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Door het toevoegen van woningen kan sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft verhoudingsgewijs echter een minimale verkeersaantrekkende werking.

Wat betreft het parkeren dient op eigen perceel bij de woning parkeergelegenheid aanwezig zijn. In figuur 2.3 is een erfinrichting met de ontsluiting en parkeerplaatsen weergegeven. Hierbij is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de toelichting van het geldend bestemmingsplan.

Ontsluiting

De woningen die binnen het plangebied gebouwd kunnen gaan worden, zullen op twee verschillende locaties worden ontsloten. Enerzijds zullen ze op de 'Kade' worden ontsloten, waar ook de reeds bestaande woningen op zijn ontsloten. Via de kade komt

men dan op de Noordwal uit. Anderzijds zal een nieuwe ontsluiting op de Noordwal worden gerealiseerd.

Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via Roer. Aan de achterzijde van het perceel zijn ook de parkeerplaatsen gelegen.

Parkeren

Er wordt een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor vrijstaande en 2/1 kap woningen geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Voor de rijenwoningen wordt uitgegaan van **1,6** parkeerplaats per woning.

Het project voorziet in het realiseren van 2x vier rijenwoningen. Op het perceel (eigen terrein) worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen voor dit plangebied.

4.11

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.



BEBOUWING			VERHARDING		
Bebouwing boerderijwoning	277	m ²		Verharding	427,7 m ²
Bebouwing schuurwoning	227,3	m ²		inclusief parkeerplaatsen exclusief erf (28,9 m²) exclusief parkeerplaatsen buiten kavel (4 stuks)	
Bebouwing bergingen	24	m ²		Halfverharding	266,1 m ²
Totaal:	528,3	m ²		m² per woning aangegeven op tekening	Tuin, halfverharding 254,5 m ²

Voordat de watertoets is uitgevoerd is eerst nagegaan met welke toename aan verhard oppervlakte er rekening moet worden gehouden bij de uit te voeren watertoets. Hierna volgt een weergave van de toename aan verhard oppervlakte van zowel de bebouwing als de bij het plan behorende (erf)verharding.

Aan bebouwing komt er circa 530 m² bij en aan overige verharding circa 948 m² hetgeen betekent dat er in totaliteit circa 1.478 m² aan toename verharding bij komt.

Ter plaatse is sprake van een gemengd stelsel. Hier zal ook op worden aangesloten qua riolering. Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor de uit te voeren watertoets.

Op 7 april 2020 is voor het project de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta ligt. Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden.

Dat betekent dat het waterschap akkoord kan gaan met het plan, mits het plan voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan deze standaard waterparagraaf toegevoegd worden aan de ruimtelijke onderbouwing. Het waterschap verzoekt wel op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met deze genoemde adviezen zal in de verdere planuitwerking rekening worden gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

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.

4.12

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- a. De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 juli 2017 heeft echter een wijziging in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is nu het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op archeologie te verwachten.	Ter plaatse is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde zodat er geen onderzoek nodig is.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op bodem te verwachten	Onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologische waarden te verwachten	Reeds eerder uitgevoerd onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verstoring optreedt voor ecologische waarden.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van een gebied waar 30 km/uur mag worden gereden, zodoende geen akoestisch onderzoek nodig. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Water	Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect water.	De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges. Verder is met de initiatiefnemer een koop- en planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten van planschade voor zijn rekening neemt. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 februari tot en met 16 maart 2021 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend.

7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.1 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor het inrichten van de gronden als tuin. Gebouwen zijn niet toegestaan. De gronden bestemd voor 'Tuin' zijn niet aan te merken als zijnde erf, als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 4 : Verkeer

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn naast de afwikkeling van het verkeer tevens bedoeld als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn straten, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 : Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor grondgebonden woningen. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m) , maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte 2,7 meter en 9,50 meter bedraagt. Voor bijgebouwen geldt dat deze binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd moet worden. Voor aanbouwen geldt dat deze binnen de aanduiding 'aanbouwen' gebouwd mogen worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat er geen windmolens zijn toegestaan en hoe omgegaan kan worden met geringe overschrijdingen van plangrenzen en bouwvlakken.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geformuleerd wat wordt gezien als strijdig gebruik en welk gebruik wel is toegestaan.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Overige algemene regels

In deze regel is de koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Schuit 6 – 8 te Vollenhove
Projectnummer : RB 20.157
IMRO : NL.IMRO.1708.VLHSchuit6-8BP-VA01
Versie : 01
Datum : Mei 2021