



AI17017- RO - NIEUWBOUW WOONHUIS NIEUWE DIJK 2 WANNEPERVEEN

B+O STEDENBOUW B.V.

18 DECEMBER 2020

Plan: Nieuwbouw woonhuis en minicamping Nieuwe Dijk 2 te Wanneperveen
Plantype: Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4	7.1 Geluid	22
1.1 Aanleiding	4	7.2 Luchtkwaliteit	23
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4	7.3 Externe veiligheid	23
1.3 Vigerende planologische situatie	4	7.4 Duurzaamheid	24
1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan	7	8. Planbeschrijving	26
2. Beleidskader	9	8.1 Huidige situatie	26
2.1 Rijksbeleid	9	8.2 Functionele uitgangspunten	26
2.2 Provinciaal beleid	9	8.3 Ruimtelijke uitgangspunten	26
2.3 Gemeentelijk beleid	12	8.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten	26
2.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief	14	9. Toelichting op juridisch systeem	28
3. Wonen en bedrijvigheid	15	10. Uitvoerbaarheid	29
3.1 Bedrijven- en milieuzonering	15	10.1 Economische uitvoerbaarheid	29
3.2 Geurhinder	16	10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
4. Cultuurhistorie	17	11. Bijlagen	30
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	17	Quickscan natuurwaardenonderzoek	
4.1.1 Archeologie	17	Aerius-berekening	
4.1.2 Cultuurhistorie	17	Akoestisch onderzoek	
4.2 Landschap	17	Bodemonderzoek	
5. Ecologie	18	Watertoets	
5.1 Gebiedsbescherming	18	Colofon	31
5.2 Soortbescherming	18		
6. Water	20		
7. Omgevingsaspecten	22		

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Nieuwe Dijk 2 te Wanneperveen. Hierop was voorheen een agrarische bedrijfswoning gevestigd met diverse bijgebouwen. De bedrijfswoning die op het perceel aanwezig was is enkele jaren geleden afgebrand. De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' wordt niet actief meer uitgeoefend op het perceel. De initiatiefnemer is daarom voornemens een nieuw woonhuis op de locatie te realiseren met enkele bijgebouwen, zonder dat hierbij een agrarisch bedrijf actief is. Daarnaast zal er op een deel van het terrein een mini camping worden gerealiseerd.

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de dorpskern Wanneperveen binnen de contouren van 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening. Daarom wordt er ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, het vroegere projectbesluit.

Omdat het project op onderdelen in strijd is met de geldende beheersverordening, wordt op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo omgevingsvergunning verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan/de beheersverordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een perceel van ca. 10.116

m² buiten de kern van Wanneperveen in de gemeente Steenwijkerland, met adres Nieuwe Dijk 2. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Brederwiede, sectie D, nummer 507. De ligging van het plangebied ten opzichte van Wanneperveen en de Nieuwe Dijk is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Vigerende planologische situatie

Beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvooi
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

1.3.1 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014". Deze beheersverordening is vastgesteld op 9 december 2014 door de gemeenteraad van Steenwijkerland. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' en 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1'

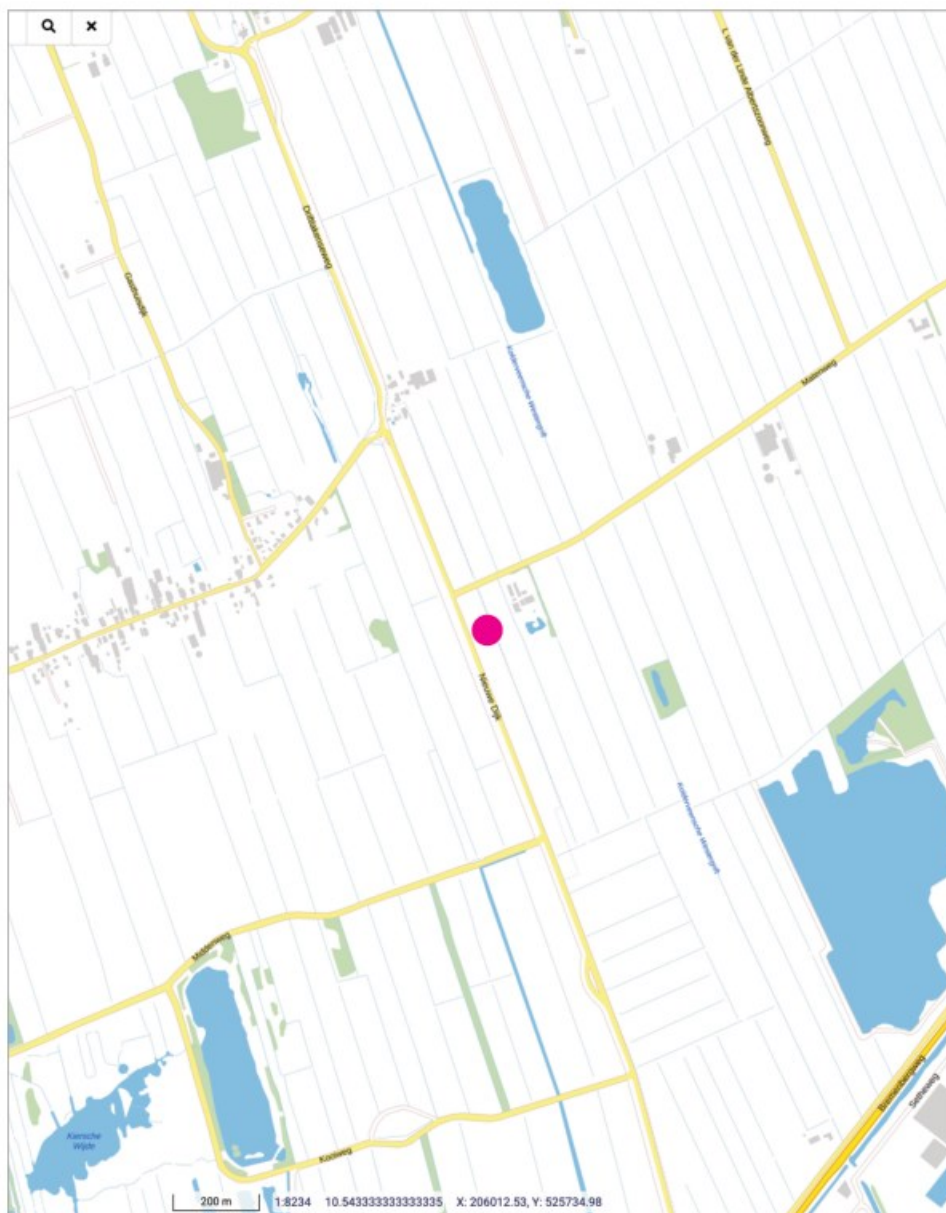
De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven
- wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande, dat een bedrijfswoning ook als plattelandswoning bewoond mag worden door een niet-functioneel met het bedrijf verbonden derde.

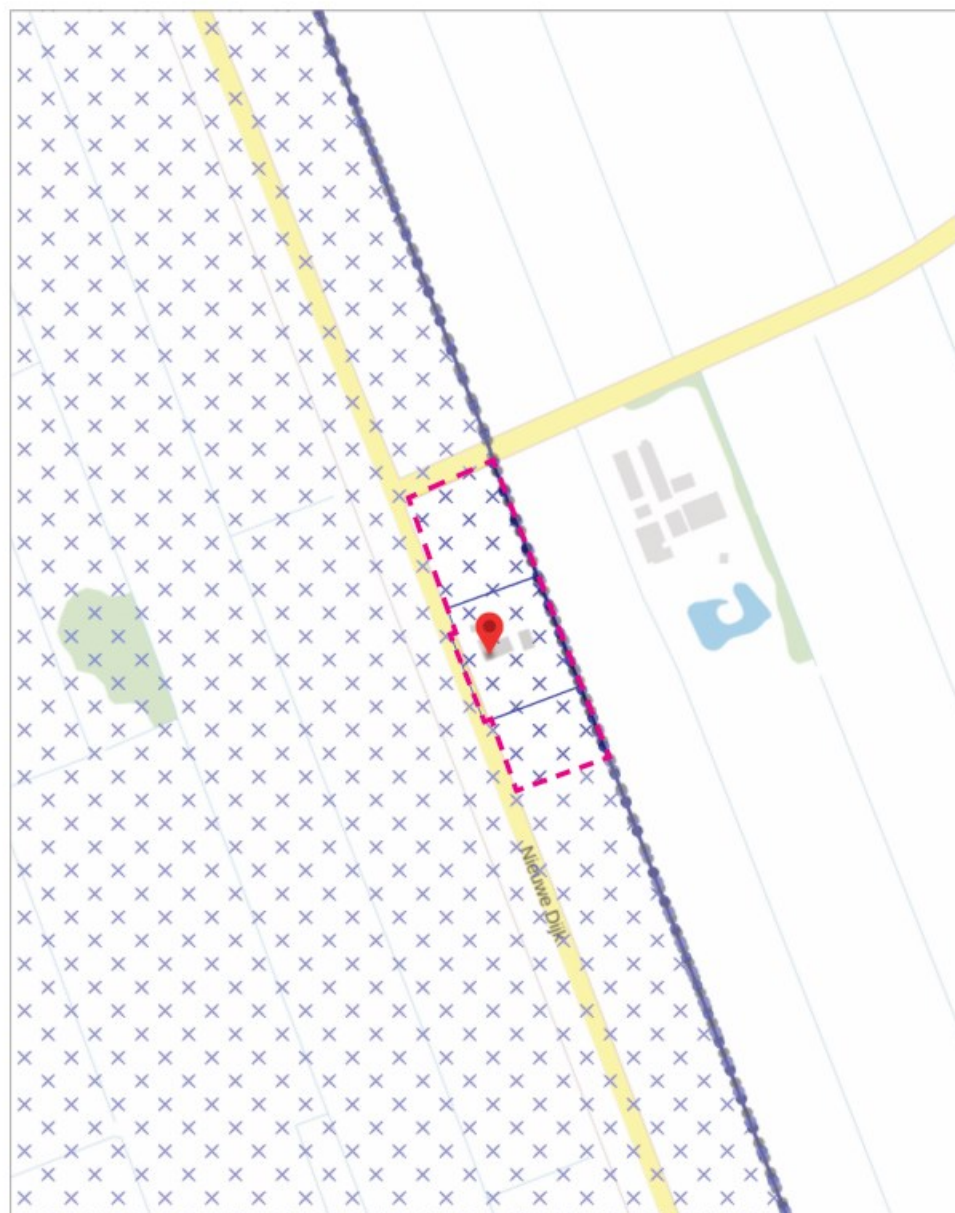
Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' aangewezen gronden mogen ondermeer worden gebouwd:

- gebouwen ten behoeve van de genoemde bestemming, voor de uitoefening van één bedrijf per bestemmingsvlak, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de genoemde bestemming, waaronder begrepen silo's, teeltondersteunende voorzieningen, mestopslagplaatsen, paddocks, stapmolens en paardenbakken, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat teeltondersteunende voorzieningen, mestsilo's en folie mestbassins uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Wanneperveen en de Nieuwe Dijk (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- het bouwvlak wordt voor maximaal 100% bebouwd;
- de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
- gebouwen worden met een kap van minimaal 12° en maximaal 60° afgedekt;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 12,00 meter.

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is;
- de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,50 meter, dan wel maximaal de bestaande goothoogte indien deze groter is;
- de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- de bedrijfswoning wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, bedraagt

maximaal 75 m²;

- bijgebouwen worden gebouwd op ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan;
- bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³, met dien verstande dat:

- een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het woon- en leefklimaat;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 - e. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

‘Agrarisch met waarden’

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik en agrarisch hobbymatig gebruik.

Op de voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- bestaande gebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt;
- één gebouw ten behoeve van de ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘ijsbaan’, met dien verstande dat:
- de goothoogte van het gebouw maximaal 3,50 meter bedraagt;
- de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8,00 meter bedraagt;
- de oppervlakte van het gebouw maximaal 75 m² bedraagt.

Op de voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde, ten

behoefte van een minicamping, met dien verstande dat:

- het aantal minicampings binnen de gemeente niet meer dan 50 bedraagt;
- nieuwe minicampings in het Natura 2000 gebied (ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone natura 2000') en EHS gebieden niet mogelijk zijn;
- het aantal kampeerplaatsen maximaal 15 bedraagt
- uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
- deze gronden direct aansluiten aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2';
- een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
- de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 meter bedraagt;
- het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;

'Waarde - Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:

1. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Indien uit het genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde is niet van toepassing, indien:

- door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
- het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/onthefving mogen worden uitgevoerd.
- de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Het voornemen is om binnen het aangegeven perceel een reguliere woning te realiseren, met

daarbij een minicamping. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels. Een omgevingsvergunning voor dit project kan alleen verleend worden middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo (projectbesluit). Omgevingsvergunning is alleen te verlenen indien duidelijk is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de beleidskaders waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Steenwijkerland beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten voor wonen en bedrijvigheid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kaders vanuit de cultuurhistorie, archeologie en landschap.

Hoofdstuk 5 beschouwd de ecologische kaders.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In hoofdstuk 7 passeren alle overige milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 8 bevat de planbeschrijving.

Hoofdstuk 9 bevat een toelichting op het juridische systeem.

In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- **bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt de herbouw van 1 woning mogelijk, waardoor deze ontwikkeling niet Ladderplichtig is. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is daarmee niet Ladderplichtig. Voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in strijd met de uitgangspunten in het rijksbeleid zoals benoemd in de structuurvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de 'generieke beleidskeuzes', met name titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In het concentratiebeleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat de overige kernen (waaronder Wanneperveen) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte of voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten stemmen in het kader van de regionale

woningbouwprogrammering onderling af wat er gebouwd gaat worden voor de regionale behoefte. Om de behoefte en ontwikkelingen op regionaal niveau in kaart te brengen is de Regionale Woning Programmering - West Overijssel uitgevoerd. Hierin staat dat Steenwijkerland met harde plannen voorziet in zo'n 65% van lokale woningbehoefte de komende 10 jaar.

Daarmee is kwantitatief sprake van onder-programmering in harde plannen en heeft Steenwijkerland ruimte voor initiatieven. Daarom heeft de gemeente haar zachte plancapaciteit opnieuw beoordeeld om het aanbod beter af te kunnen stemmen op de vraag. Daarbij is ook een afstemming met de gemeente Meppel geweest.

De gemeente Steenwijkerland heeft in navolging van deze RWP-West Overijssel verder onderzoek gedaan naar de woningvoorraad en -vraag binnen de gemeente, waarvan de Woonvisie Steenwijkerland 2017–2021 het resultaat is. In deze visie spreekt men zich ondermeer uit over de ontwikkeling van de zuidelijke kernen binnen de gemeente, waaronder Wanneperveen. De ambitie voor de komende jaren richt zich erop om op kleine schaal extra woningen mogelijk te maken. Als dat gerealiseerd wordt in leegstaande panden krijgt dat de voorkeur boven nieuwbouw.

Voorgenomen ontwikkeling is erop gericht om een nieuwe invulling te geven aan een bestaand erf,

waarbij deze opnieuw geschikt gemaakt wordt voor bewoning. Hiermee wordt een ongebruikt perceel opnieuw ingericht ten behoeve van een actuele woonbehoefte. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de woonvisie en omdat deze een verdere uitwerking is van het RWP-West Overijssel, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ook in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Via de RWP - West Overijssel heeft er een regionale afstemming in woonbehoefte plaatsgevonden. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de Woonvisie 2017-2021. Voornomen ontwikkeling is met beide visies in overeenstemming. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten zoals die zijn omschreven voor de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype Laagveengebieden. Dit betreffen grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestand van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. Daarmee is het een samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen

(kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Dit is ontstaan door een combinatie van turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Daarnaast is het laagveengebied in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

Voorliggend initiatief is erop gericht om een nieuw woonhuis met bijbehorende bijgebouwen te realiseren. Deze ontwikkeling vindt slechts plaats op dezelfde plek als de voormalige woonboerderij en beroerd daarbij geen natuurlijk gebied. Daarmee is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ambities zoals beschreven in de Natuurlijke laag van Ontwikkelingsperspectieven.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype Laagveenontginningen. Dit is een open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Boerderijen zijn overwegend langs vaarten en wegen gesitueerd, net als het plangebied. Voorliggend initiatief is erop gericht om een nieuw woonhuis op te richten langs de Nieuwe Dijk en ter plaatse van de voormalige woonboerderij. Een erfinrichtingsplan heeft als basis gefungeerd voor de inpassing van het woonhuis en bijgebouwen. Voorzijde van het erf is hierbij gericht naar de weg en achterzijde naar

het landschap. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de ambities zoals deze staan beschreven in Laag van het agrarische cultuurlandschap van de Ontwikkelingsperspectieven.

3. De “Stedelijke laag”

De Stedelijke laag is bij voorgenomen ontwikkeling relevant. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Verspeide bebouwing’ en ‘Informeel trage netwerken’.

‘Verspreide bebouwing’

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbouw, erfplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel

karakter en eigen verhaal van ontstaan.

‘Informeel trage netwerken’

Het informeel trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

Voorliggend initiatief is erop gericht om een nieuw woonhuis op te richten ter plaatse van de voormalige woonboerderij. Het erf wordt hiermee in ere hersteld, als ensemble van woonhuis en bijgebouwen in lijn met het historische erftype. De verbinding tussen landschap en het erf blijft zodoende behouden. Hierbij sluit de ontwikkeling aan bij de ambities zoals deze staan beschreven in de Stedelijke Laag van de Ontwikkelingsperspectieven.

4. De “Laag van de beleving”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” de aanduiding Donkerte. De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en richten van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling brengt geen toename van kunstlicht met zich mee. Daarnaast zijn er in de omgevingsvisie en –verordening geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden getoetst. Het beschrevene brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de “Laag van de beleving”.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 opgesteld. Voor de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030 is een integrale visie opgenomen. Een uitgangspunt van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland.

De ‘Uitwerking Strategische Toekomstvisie’ gaat in op de ontwikkelingskansen in het buitengebied. Steenwijkerland kent een groot buitengebied waarvan grote delen beschermd natuurgebied zijn. Ook zijn er karakteristieke dorpscentra in de gemeente. Steenwijkerland wil aantrekkelijk en vitaal blijven: aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige bewoner, agrariër, recreant en bezoeker. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herstellen en opwaarderen van een voormalig agrarisch erf. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de instanthouding en vitaliteit van het buitengebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijke beleid zoals omschreven in de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland.

2.3.2 Beleidsnotitie beheersverordening

Buitengebied

De locatie ligt volgens het bestemmingsplan in het buitengebied. Het algemene beleid is gericht op

het weren van burgerwoningen in het buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Bestaande burgerwoningen worden in principe positief bestemd. Zo wordt in elk plan voor het buitengebied een inhoudsmaat of oppervlaktemaat gegeven ten behoeve van de woning. Onder voorwaarden zijn er mogelijkheden tot uitbreiding van een woning.

Voorheen was het provinciaal beleid dat de inhoud van een woning in het buitengebied niet meer mocht bedragen dan 750 m³. In de Omgevingsvisie heeft de provincie deze inhoudsmaat losgelaten, maar moet de omvang van een woning meer gerelateerd worden aan de ruimtelijke kwaliteit/karakteristiek van een gebied. Wanneer deze inhoudsmaat algemeen zou worden toegestaan, kan dit leiden tot woningen van een zelfde omvang en type (villa-achtig), waardoor gelijkvormigheid de overhand krijgt en de structuur van het platteland wordt aangetast.

Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van deze tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak voor bijgebouwen (aanduiding ‘bijgebouwen’). Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe woningen (ter vervanging van bestaande) passen

ook binnen dit regime, zoals ook met voorgenomen ontwikkeling het geval is.

De nieuwe woning wordt volledig nieuw ontworpen om aan de wooneisen van deze tijd te voldoen. Daarom zal het nieuwe woonhuis van grotere omvang zijn dan de vroegere woonboerderij was. De inhoud van het nieuwe woonhuis zal onder de 750m³ blijven. Daarmee voldoet de woning aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de beheersverordening. Ook sluit de woning hiermee aan op de ruimtemaat van omliggende bebouwing.

2.3.3 Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland is om verschillende redenen aantrekkelijk voor toeristen. De ondernemers in de gemeente spelen daar op diverse manieren op in, onder andere door het aanbieden van kampeerplaatsen voor toeristisch kamperen (tenten, caravans en campers). Op enkele tientallen locaties worden deze kampeerplaatsen aangeboden op een minicamping. Minicampings zijn toegestaan als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf of een woning.

In de beheersverordening voor het buitengebied is een minicamping als volgt gedefinieerd: "Terrein of plaats met maximaal 15 kampeerplaatsen, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van

kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, gedurende de periode van 15 maart tot 1 november van elk kalenderjaar".

Het starten van een nieuwe minicamping bij een woning valt onder de werking van de beheersverordening buitengebied. De ondernemers van de camping zullen tijdig een omgevingsvergunning 'voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan moeten vragen. Wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, wordt de binnenplanse afwijking op grond van de beheersverordening buitengebied toegepast.

Voor een minicamping zijn diverse criteria beschreven. Een nieuwe minicamping bestaat maximaal uit 15 kampeerplaatsen. Daarnaast is het totaal aantal kampeerplaatsen voor de gemeente Steenwijkerland als geheel vastgesteld op 750. Daarnaast minicampings niet toegestaan in Natura 2000-gebieden en moet de minicamping gerealiseerd worden op of direct aangrenzend aan het agrarische bouwvlak of binnen of direct grenzend aan het woonperceel (een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en/of een direct aangrenzende tuin met de bestemming 'Tuin'). Er moet dus altijd een duidelijke (ruimtelijke) koppeling zijn tussen de minicamping en het agrarische bedrijf of de woning.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een minicamping met maximaal 15

kampeerplaatsen, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om dit te vergroten naar maximaal 20 plaatsen. In het landschapsplan is de minicamping direct grenzend aan het woonperceel, zodat er een duidelijke ruimtelijke koppeling is tussen de minicamping en het nieuwe woonhuis.

2.3.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2005 het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland vastgesteld. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Steenwijkerland wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. De landschappelijke hoofdstructuur geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten en door middel van een zonering in 'parels' en 'ontwikkelingsgebieden' is richting gegeven aan het behouden en versterken of ontwikkelen van nieuwe landschappelijke structuren. Het perceel is gelegen in het laag gelegen open gebied met een strokenverkaveling.

Eén van de thema's in de landschapsvisie is de inpassing van ontwikkelingen wonen, werken en recreatie in het buitengebied. Het gaat hier onder meer om het stimuleren van aanplant van streekeigen erfbeplanting en het vroegtijdig betrekken van het landschapspatroon bij de planvorming rondom nieuwe woon- en werkgebieden. Dit is het uitgangspunt voor de inpassing in zijn omgeving. In de planbeschrijving is het erfinrichtingsplan opgenomen waarin is

aangegeven waar beplanting wordt gerealiseerd.

2.3.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Steenwijkerland.

2.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

Voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woonlocatie. Deze transformatie heeft een zeer kleine invloedssfeer en raakt daarom geen rijksbeleid. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Ook is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied.

3. WONEN EN BEDRIJVGIGHEID

3.1 Bedrijven- en milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

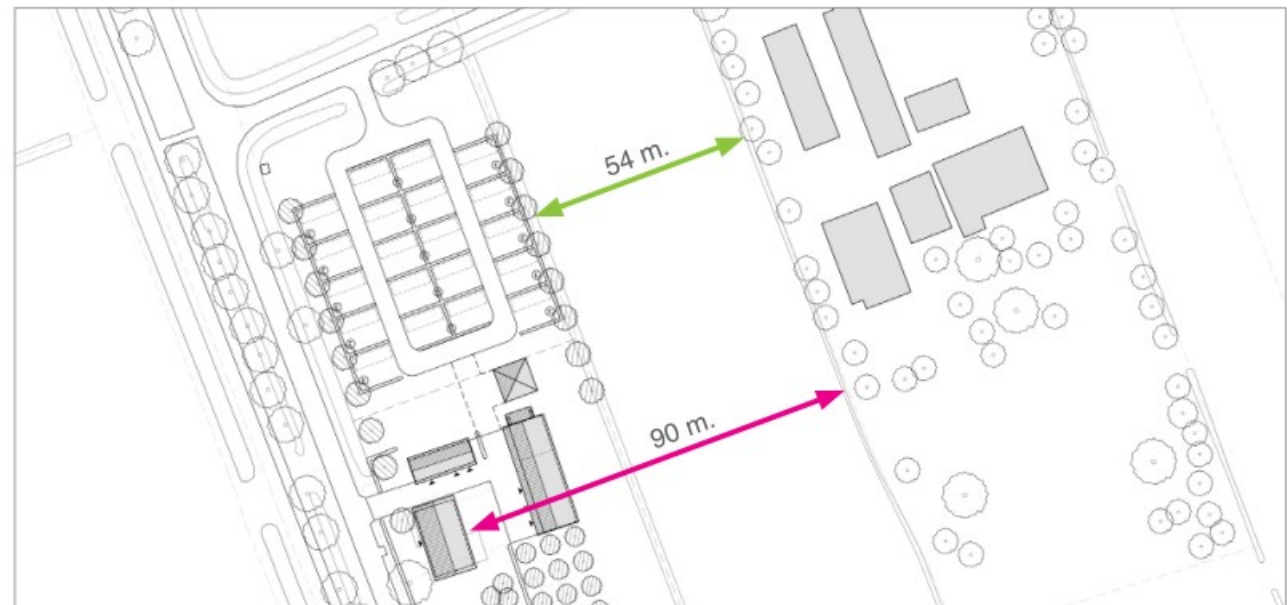
In de nabijheid is enkel het bedrijf "mini-camping Oes Stekkie" gelegen. Dit bedrijf mag door het realiseren van een nieuwe woning niet zondermeer in zijn bedrijfsvoering worden beperkt. Ook dient als gevolg van het bedrijf een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woning te worden gewaarborgd. Het naastgelegen bedrijf moet

voldoen aan de gestandaardiseerde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze grenswaarden gelden op de gevel van gevoelige objecten (zoals woningen van derden). De nieuw te realiseren woning ligt binnen het vigerend bouwvlak waarop een woning kan worden gerealiseerd. De te realiseren woning komt dan ook niet dichterbij het bedrijf te liggen dan reeds vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk was. Het bedrijf wordt dan ook vanuit akoestisch oogpunt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen om bedrijven en woningen op een verantwoorde afstand van elkaar te situeren. De richtafstanden zijn afgestemd op

de omgevingskwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het gebiedstypering "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". Voor onderhavige situatie is sprake van het gebiedstypering "rustige woonwijk en rustig buitengebied". De richtafstanden worden gemeten tussen enerzijds de uiterste begrenzing van een bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering wordt voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) een richtafstand voor het milieuaspect geluid van 50 meter aangegeven (SBI-2008 553, 552). Indien aan deze afstand wordt voldaan is er geen geluidhinder te verwachten bij de nieuw te realiseren woning. Uit afbeelding 3.1 blijkt dat



Afbeelding 3.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen bedrijf

afstand tussen de te realiseren woning en het naastgelegen bedrijf met 90 meter voldoet aan de richtafstand van 50 meter. Bij de te realiseren woning is daarmee een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ook blijkt dat afstand tussen de te realiseren mini-camping en het kavel met daarop de meest nabijgelegen woning van derden 54 meter bedraagt. De afstand tot de gevel van de woning is nog groter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Daarmee wordt bij de omliggende woningen, ten aanzien van de te realiseren mini-camping, een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Verder zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven waarvan de milieuzone het plangebied beïnvloed. Aannemelijk is daarmee dat binnen het plangebied een acceptabele woon- en leefkwaliteit kan worden bereikt.

3.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten

de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

In de nabije omgeving bevinden zich geen veehouderijen zoals omschreven in de Wet geurhinder en veehouderij. Alle voorzieningen vallen buiten de richtafstanden zoals aangegeven in de Verordening Geurhinder en Veehouderij. Daarnaast voegt voorgenomen ontwikkeling zelf geen geuruitstotende functie toe. Het aspect geur vormt bij het voorgenomen initiatief geen belemmering voor de uitvoering van voorgenomen ontwikkeling.

4. CULTUURHISTORIE

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Uitgangspunten van de provinciale archeologische verwachtingskaart van de Provincie Overijssel zijn door de gemeente Steenwijkerland in de beheersverordening Buitengebied verankerd. Aan de hand van deze beheersverordening kan worden bepaald of er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de bebouwde kom, zoals voorgenomen ontwikkeling, is daarbij voor een oppervlakte van meer dan 2500 m² een onderzoeksplicht. Voorgenomen ontwikkeling blijft hier ruim onder. Volgend uit de richtlijnen is er daarom geen archeologische onderzoeksplicht.

4.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische

aspecten.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel is het plangebied aangewezen als 'Wieden en Weerribben'. Dit gebied is een zeer gevarieerd en complex natuurgebied met een grote variatie aan beheertypen. Deze complexiteit is goed te zien op de beheertypenkaart van het natuurbeheerplan. In dit gebied vindt naast beheer van de bestaande natuurtypen zgn. cyclisch beheer plaats; Om de verschillende verlandingsstadia duurzaam te kunnen laten voort bestaan, worden regelmatig dichtgegroeide trek-gaten opengetrokken, zodat de verlanding weer van voren af aan kan beginnen. Andere maatregelen zijn het ontbossen van half verlande petgaten met als doel het areaal aan trilveen uit te breiden, ondiep begreppelen van percelen om in verzuurde percelen het contact met het oppervlaktewater te herstellen, het schrapen van veenmosrietland waarbij de bovenste veenmoslaag wordt verwijderd, het instellen van een flexibel peilbeheer en verbeteren van de waterkwaliteit.

Het plangebied is geen onderdeel van het zogenoemde complexe natuurgebied maar heeft enkel de perceelgrenzen als ruimtelijke kenmerken. Deze perceelgrenzen zijn herkenbaar in het landschap als ondiepe greppels. Omdat het nieuwe woonhuis gerealiseerd wordt op het bestaande erf veranderd er vanuit het perspectief cultuurhistorie weinig. Het erfinrichtingsplan is opgesteld met respect voor de cultuurhistorische situatie en bevat enkele karakteristieke elementen die bijdragen aan

een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het erf. Zo worden er fruitbomen aangeplant en ontstaat er een binnenerf waaraan de bijgebouwen zijn gesitueerd.

Ook de minicamping zal binnen de bestaande perceelgrenzen worden gerealiseerd, zodat de herkenbare structuur ook hier kan worden behouden. Bij de inpassing van de minicamping wordt de ruimtelijke structuur waar mogelijk versterkt met de aanplant van enkele hagen en/of bomen langs de sloot.

Hiermee is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de voorwaarden behorende tot de Archeologische- en Cultuurhistorische waarden zoals die voor het plangebied gelden.

4.2 Landschap

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de provincie Overijssel aangeduid met het gebiedstype Laagveengebieden. Dit betreffen grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. De landschappelijke structuur wordt volledig behouden en waar mogelijk versterkt door het aanplanten van streekeigenbeplanting. Zo worden middels deze aanplant de standplaatsen en zonnepanelen uit het zicht onttrokken.

5. ECOLOGIE

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Toetsing aan de conclusies van Natuurbank Overijssel zal hier worden beschreven. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit document.

5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen schaduwwerking kent. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied. Om dit te toetsen is door Natuurbank Overijssel in december 2020 een aerius-calculatie verricht. Hier is enkel de conclusie

opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie van 7,9 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 1,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.2 Soortbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten³ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied en vermoedelijk bezet de veldmuis er een rust- en/of voortplantingsplaats in het grasland in holen en gaten in de grond. Er nestelen geen vogels in het plangebied en amfibieën bezetten er geen (winter) rust- en/of voortplantingsplaats. Ook vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de meeste soorten niet aangetast. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

5.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van een Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura2000-gebied.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen

activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

6. WATER

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied valt sinds 1 januari 2016 binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (voorheen: waterschap Groot Salland en waterschap Reest en Wieden).

HDe Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het plangebied valt sinds 1 januari 2016 binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (voorheen: waterschap Groot Salland en waterschap Reest en Wieden). Het geldende waterbeheerplan 2016-2021 dat is opgesteld door het waterschap Groot Salland geeft invulling aan doelstellingen en ontwikkelingen in het waterbeheer.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met de partners van het waterschap willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Hemelwater

In dit geval is sprake van een bestaande verharde situatie, er wordt zeer beperkt nieuwe verharding toegevoegd waardoor het verhard oppervlak niet significant wordt vergroot. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van halfverharding, met name ten behoeve van de minicamping. Hemelwater wordt teruggebracht in het milieu middels infiltratie op eigen terrein.

Afvalwater

Onderhavig initiatief voorziet in de herbouw van een voormalige woning in het buitengebied en de realisatie van een minicamping. De bestaande voorzieningen voorzien in de afvoer van afvalwater van een woning en agrarisch bedrijf. De woning

is daarom voorzien vanuit het historische gebruik. De realisatie van een minicamping draagt in verhouding tot de voormalige agrarische functie in niet betekenende mate bij aan een toename van afvalwater. Aangenomen kan worden dat het afvalwater derhalve op bestaande voorzieningen kan worden geloosd.

Grondwater

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen de ruimtelijke ontwikkeling 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.

Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als overstroombaar gebied. Deze gebieden staan normaal niet onder water, maar kunnen tijdelijk onder water staan. Voor het plangebied geldt een zeer beperkt overstromingsrisico en in het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De Veiligheidsregio IJsselland zet bij een mogelijke overstroming in op evacuatie naar hogere delen. Gezien het feit dat de feitelijke situatie in het plangebied niet veranderd is onderhavige ontwikkeling toelaatbaar voor wat betreft het veiligheidsrisico.

Planuitwerking

Bij de afvoer van overtollig hemelwater wordt het afstromend hemelwater grotendeels ter plaatse in de bodem teruggebracht. Het waterschap en de gemeente Steenwijkerland hebben de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem via bijvoorbeeld een daarvoor aangelegde wadi. Er bestaan voldoende mogelijkheden om deze manier van infiltratie in het erf toe te passen. In het geval van hevige regenval, en als gevolg daarvan overtollig hemelwater, zal dit regenwater afvloeien naar naastgelegen sloten.

ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

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 adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is voor de locatie de watertoets van Waterschap Drents Overijsselse Delta ingevuld. Daaruit wordt geconcludeerd dat het waterschap geen belang heeft in de ontwikkelingen die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. De watertoets is als bijlage bij deze

7. OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

7.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Ten behoeve de akoestische situatie van het

plangebied in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geluidmeesters B.V.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt:

1) Wegverkeerslawaaï nieuw te realiseren woning. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het verkeer op de Matenweg ter plaatse van de nieuw te realiseren woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Deze weg vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering om de woning te realiseren. De geluidbelasting van het verkeer op de Nieuwe Dijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de woning. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB Lden wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen, in de vorm van bron en overdracht, mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Omdat er reeds eerder een woning op het perceel aanwezig geweest is kan ook een nieuwe woning met een verhoogde grenswaarde worden toegestaan. Daar komt bij dat de nieuwe woning verder van de Nieuwe Dijk wordt gesitueerd als de voormalige woning.

2) Akoestische effecten “ nabijgelegen bedrijf”. Het naastgelegen bedrijf (mini-camping Oes Stekkie) moet voldoen aan de gestandaardiseerde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De te realiseren woning komt niet dicht bij het bedrijf te liggen dan reeds vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk was. Het bedrijf wordt dan ook vanuit akoestisch oogpunt niet belemmerd

in zijn bedrijfsvoering. In de nabijheid is een bedrijf (minicamping Oes Stekkie) gelegen. De afstand tussen de te realiseren woning en het naastgelegen bedrijf bedraagt 90 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-publicatie. Bij de te realiseren woning is daarmee een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

3) Akoestische effecten te realiseren “mini-camping”. De afstand tussen de te realiseren minicamping en het kavel met daarop de meest nabijgelegen woning van derden bedraagt 54 meter. De afstand tot de gevel van de woning is nog groter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-publicatie. Daarmee wordt bij de omliggende woningen, ten aanzien van de te realiseren mini-camping, een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

7.2 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door Van der Poel BV een bodemonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt

belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Het onderzoeksterrein is gelegen aan de Nieuwe Dijk 2 te Wanneperveen. Ter plaatse van het onderzoeksterrein bevinden zich de restanten (fundering en begane grondvloer) van een woning.

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot een diepte van 3,2 m - mv opgebouwd is uit zand, in de ondergrond zwak weinig. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,7 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn, behoudens een funderingslaag van ca 20 cm gebroken bakstenen onder de klinkerverharding en plaatselijk sporen puin geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

- Grond: In de bovengrond zijn kwik en lood gemeten in gehalten die de achtergrondwaarde overschrijden. Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verhogingen aan de onderzochte parameters gemeten.
- Grondwater: In het grondwater uit peilbuis 1

overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Verder is er in het grondwatermonster geen gehalte aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Conclusie

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters concludeert Van der Poel dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

7.2 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast bevat voorgenomen ontwikkeling geen objecten zoals beschreven in Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen obstakel voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is

noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Dichtstbijzijnde risicobron is een buisleiding die op ca. 1 kilometer ten westen van het plangebied is gelegen. Het plangebied is daarmee ruim buiten de risicogrenzen van de buisleiding gelegen. Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied dus geen risicobronnen. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

7.4 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden. Hiermee is gewaarborgd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming zal zijn met de regelgeving betreffende duurzaamheid.

8. PLANBESCHRIJVING

8.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern Wanneperveen. De Nieuwe Dijk is al sinds de vroege 19e eeuw op kaarten weergegeven als voornamelijk verbindingsweg van Wanneperveen en Meppel. De weg ligt op de grens van de gemeente Steenwijkerland en gemeente Meppel. Daarmee is het ook gelegen op de grens van de provincies Overijssel en Drenthe. Het plangebied bestaat uit een enkel perceel, met een totale oppervlakte van ca. 10.116m².

Langs de Nieuwe Dijk stond op ca. 3 meter van het wegdek een woonboerderij. Nadat de oorspronkelijke boerderij enkele jaren geleden is afgebrand, is deze tot op heden nog niet vervangen voor een nieuwe woning. Op het perceel zijn enkel nog een aantal bijgebouwen van de voormalige boerderij aanwezig. Na de brand is het perceel een aantal jaren buiten gebruik geweest, tot dat de initiatiefnemer eigenaar werd van het perceel. Initiatiefnemer is momenteel woonachtig in een tijdelijke verblijfseenheid aan de Nieuwe Dijk 2, aan de zuid oostzijde van het perceel.

8.2 Functionele uitgangspunten

Het agrarisch bedrijf dat voorheen op de locatie aanwezig was is inmiddels enkele jaren buiten bedrijf. De erfinrichting van het voormalige bedrijf heeft wel als inspiratie gediend voor de opzet van het nieuwe erf, zoals de situering van de bijgebouwen. Het nieuwe woonhuis wordt als

hoofdgebouw op het erf ingepast, gericht op de Nieuwe Dijk. Hier blijft ook de bestaande inrit in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Het bestaande en nieuwe bijgebouw zullen visueel onderschikt zijn aan het woonhuis en ook functioneel ondersteunend aan de woonfunctie.

De minicamping wordt ingepast aan de noordzijde van het perceel. De hooikiep wordt gerealiseerd ten behoeve van de voorzieningen van de campingbezoekers. Dit gebouw vormt ruimtelijk de verbinding tussen het woonerf en de minicamping. De minicamping heeft een zelfstandige inrit aan de Matenweg.

8.3 Ruimtelijke uitgangspunten

De voormalige woonboerderij was gesitueerd op ca. 3 meter van het wegdek van de Nieuwe Dijk. Wens is om een nieuw woonhuis op vergelijkbare plek te realiseren, maar dan op ca. 11,5 meter van het wegdek. Hiermee wordt het wegprofiel meer ruimte gegeven en kan er een gunstiger woon- en leefklimaat in het nieuwe woonhuis worden bereikt.

De bestaande bijgebouwen in het plangebied zullen deels worden vervangen, zodat deze voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen. De schuur ten noorden van het woonhuis zal worden opgewaarderd. Achter het woonhuis zal een nieuwe schuur worden gerealiseerd.

Naast deze schuren bij het woonhuis zal een

hooikiep ten behoeve van faciliteiten van de mini camping worden gerealiseerd. De herwaardering van de woonfunctie draagt optimaal bij aan de doelstelling van het gemeentelijk beleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteit.

Het nieuw op te richten woonhuis volgt de karakteristieken van zijn directe omgeving. Er wordt een goothoogte aangehouden van ca. 2,8 meter en het dak krijgt een hellingshoek van ca. 45 graden. Streven is om op de verdieping twee slaapkamers naast elkaar in te passen welke voldoen aan de eisen van een verblijfsruimte zoals omschreven in het Bouwbesluit. Hierdoor komt de breedte van de woning uit op ca. 9 meter. Met een lengte van ca. 15 meter resulteert dit in een volume zoals meer te vinden is in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Zo wordt de aanwezige ruimtemaat als uitgangspunt genomen voor het nieuw te bouwen woonhuis.

8.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De locatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Het nieuwe woonhuis vormt samen met de bijgebouwen een ensemble, dat solitair in het landschap is gelegen binnen de bestaande slag. De inpassing sluit aan bij de kenmerken zoals de ruimtemaat en het karakter welke typisch zijn voor zijn omgeving.



Afbeelding 3.1: Tekening nieuwe situatie (B+O Architecten Meppel B.V.)

9. TOELICHTING OP JURIDISCH SYSTEEM

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van de beheersverordening. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

10. UITVOERBAARHEID

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Hierbij is geen sprake van gemeentelijke kosten. Alle plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden uit leges gedekt. Verder is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is ondermeer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente. Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp is de buurt op informele wijze, bij gelegenheid van spreken van de individuele burens, reeds geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouw. Gelet op het feit dat deze procedure al enige tijd in beslag heeft genomen is de omgeving dus al geruime tijd op de hoogte.

11. BIJLAGEN

1. Quicksan natuurwaardenonderzoek
2. Aeries-berekening
3. Akoestisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Watertoets

COLOFON

B+O Stedenbouw B.V.

 | Architect / Algemeen directeur

 | Technisch directie-assistent

 | Stedenbouwkundig ontwerper

Eigen kenmerk: AI17017

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwe Dijk 2 Wanneperveen

18 december 2020