

Bestemmingsplan "Witte Paarden - Herontwikkeling in Steenwijkerweg 235"



ID plan: NL.IMRO.1708.WPASTeenwweg235BP-VG01
datum: April 2020
status: Vastgesteld
auteur: BJZ.nu

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.5	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN DE HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	ACHTERGROND	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	14
4.1	PLANOLOGISCHE KADERS	14
4.2	RIJKSBELEID	14
4.3	PROVINCIAAL BELEID	15
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	27
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	44
6.1	INLEIDING.....	44
6.2	BELEID TEN AANZIEN VAN DE WATERHUISHOUDING.....	44
6.3	WATERTOETS.....	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE OPZET	48
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	UITGANGSPUNTEN	48
7.3	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	48
7.4	VERANTWOORDING VAN DE BESTEMMINGEN.....	49
HOOFDSTUK 8	FINANCIËLE PARAGRAAF	51
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	52
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK.....	52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3 NOTITIE EXTERNE VEILIGHEID.....	55
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	56
BIJLAGE 5 AERIUS-BEREKENING	57
BIJLAGE 6 ARCHEOLOGIE	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden staat een leegstaand horecapand en bedrijfswoning. In het pand was voorheen een café/wokrestaurant gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen met vijf woningen. Het gaat om twee tweekappers en één vrijstaande woning.

Het leegstaande horecapand, met bedrijfswoning ter plaatse wordt hiervoor gesloopt.

De herontwikkeling is nodig omdat de bebouwing sterk in verval is geraakt. Een alternatieve aanwendbaarheid van het pand is geen optie vanwege de matige technische- en economische staat van het pand. In de geldende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' is het plangebied bestemd als 'Horeca'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Steenwijkerweg 235 in de buurtschap Witte Paarden. Deze locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en bevindt zich ten noordoosten van de kern Steenwijkerwold. Bij de gemeente Steenwijkerland is het plangebied kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerwold, sectie E, perceelnummer 2720. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Steenwijkerwold en Tuk weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Steenwijkerwold en Tuk (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in de buurt Witten Paarden (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Witte Paarden - Herontwikkeling Steenwijkerweg 235” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1708.WPASTeenwweg235BP-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Planologische regime

De locatie ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening ‘Buitengebied Steenwijkerland 2014’. De beheersverordening is op 9 december 2014 door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld. Op basis van de beheersverordening heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Horeca;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Aanduiding: Horeca tot en met horecacategorie 3;
- Aanduiding: Bouwvlak;
- Aanduiding: Maximum bebouwingspercentage 41%.

De gronden met de bestemming ‘Horeca’ zijn bestemd voor horeca al dan niet in combinatie met wonen in een bedrijfswoning. Daaraan ondergeschikt zijn tuinen, erven, groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse is de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ opgenomen. Dit betekent dat de locatie specifiek is bestemd voor horeca tot categorie 3, zoals opgenomen in de begripsbepalingen van deze beheersverordening. Horeca van categorie 3 is een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of

etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Op het gehele perceel is doormiddel van de aanduiding 'Bouwvlak' bepaald waar de bedrijfswoning, horeca en bijgebouwen gesitueerd dienen te worden. Doormiddel van de aanduiding 'Maximum bebouwingspercentage 41%' is bepaald dat maximaal 41% van het bouwvlak mag worden bebouwd.

De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarde.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

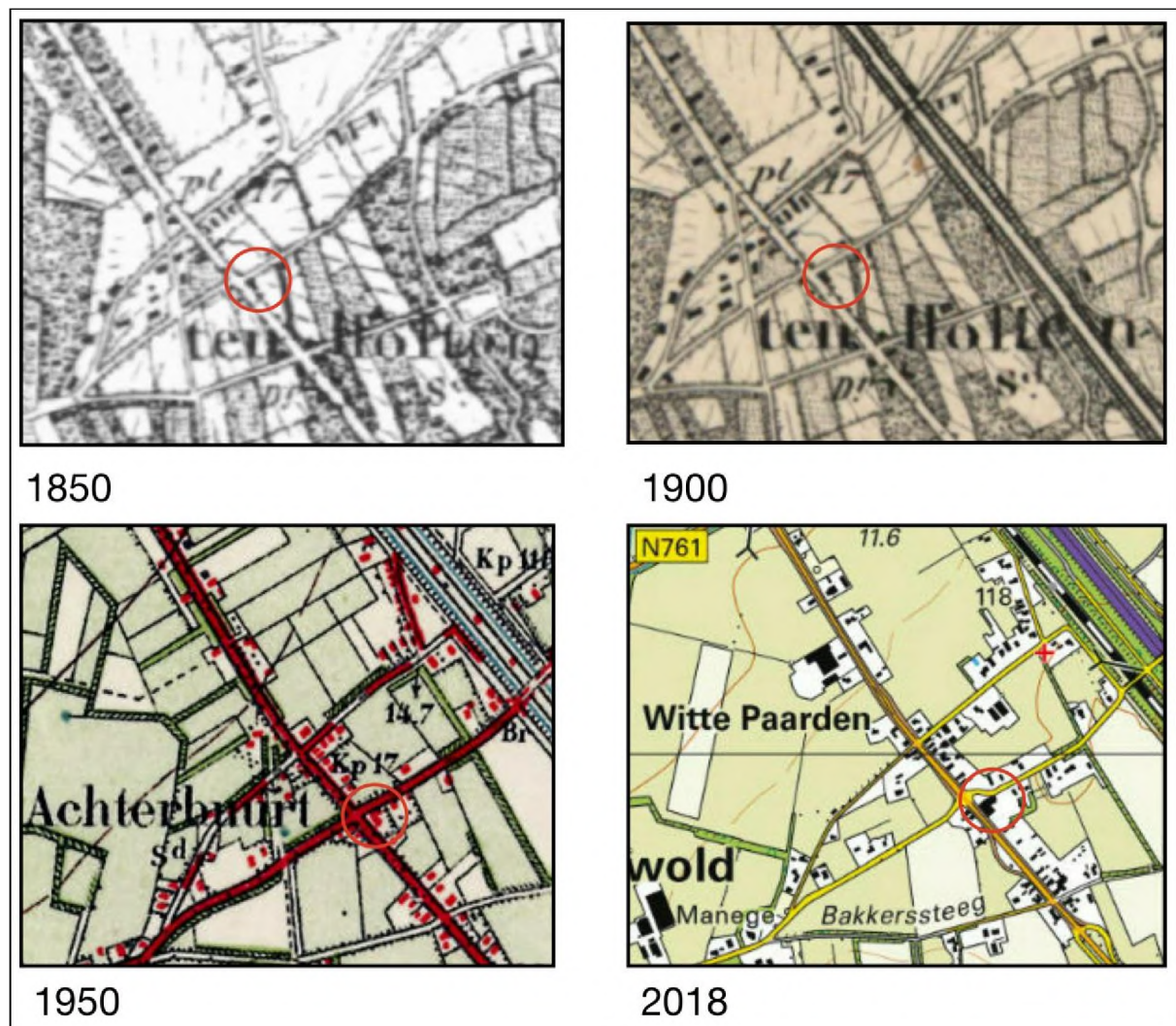
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden. Het plangebied ligt aan een belangrijke ruimtelijke structuurdrager, namelijk de Steenwijkerweg. Deze weg is al voor 1850 aangelegd en nog steeds in gebruik. De ontwikkeling die het landschap heeft doorgemaakt is op onderstaande afbeeldingen goed waarneembaar. Zo zijn de houtwallen verdwenen en zijn er een spoorlijn en snelweg aangelegd.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten van het plangebied en omgeving circa 1850, 1900, 1950 en 2018 (Bron: Toptijdreis.nl)

Het plangebied bevindt zich aan de Steenwijkerweg (N761), de provinciale weg die loopt tussen Wolvega en Steenwijk. In de buurt van het plangebied is daarnaast ook de snelweg A32 en de spoorlijn tussen Steenwijk naar Wolvega gelegen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan de Steenwijkerweg 235 was voorheen functioneel ingericht ten behoeve van een horecabedrijf. Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd en verhard. De bebouwing in het plangebied bestaat uit het horecapand en een inpandige bedrijfswoning. Het pand is 700 m² groot en is gedateerd. Inmiddels staat het pand enkele jaren leeg.

De ontsluiting van het bestaande parkeerterrein vindt plaats via twee in- en uitritten op de Steenwijkerweg en de Witte Paarden.

Het plangebied ligt op een centrale plek nabij de kruising Ten Holthweg – Witte Paarden is de Steenwijkerweg. Het straatbeeld kenmerkt zich door haaks op de weg gesitueerd vrijstaande- en dubbele woningen. Daarnaast is in de directe omgeving een tankstation aanwezig.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met daarin weergegeven de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.3 zijn diverse straatbeelden opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden van de huidige situatie in het plangebied (Bron: Google Street view)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Achtergrond

Vanaf 2017 zijn er meerdere overleggen gevoerd met buurtvereniging Witte Paarden/Baars, omwonenden en de gemeente over mogelijkheden van een kleinschalig woningbouwprogramma. Tevens is de haalbaarheid van een buurthuis onderzocht. De uiteindelijke conclusie is dat invulling van de locatie door maatschappelijke functies niet realistisch is, maar dat qua ruimtelijke inpassing de voorkeur uitgaat naar een projectie van maximaal vijf woningen. Resultaat van de gesprekken met betrokkenen is dat de voorgestelde verkaveling wordt gezien als een kwaliteitsimpuls voor de leefbaarheid van Witte Paarden.

3.2 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om het voormalige horecapand (café/wokrestaurant) met bedrijfswoning te slopen en het perceel te herontwikkelen. De herontwikkeling is nodig om dat de bebouwing sterk in verval is geraakt. Een alternatieve aanwendbaarheid van het pand is geen optie vanwege de matige technische- en economische staat van het pand.

De herontwikkeling van de locatie is op een centrale plek van de kern Witte Paarden is de meest gewenste ontwikkeling omdat de bebouwing slopen en het gebied open te laten liggen, ruimtelijke en financieel geen optie zijn. Het planontwerp gaat uit van twee tweekapper en één vrijstaande woning die georiënteerd zijn op de Steenwijkerweg. Het ontwerp voorziet in een ontsluiting van de percelen aan de weg Witte Paarden. Hierbij is het parkeren op eigen terrein ook aan deze zijde gesitueerd. De hoogtematen van de bebouwing zijn aangesloten bij het huidige straatbeeld. Deze zijn hoofdzakelijk éénlaags met kap. In afbeelding 3.1 is de toekomstige situatie in een schets weergegeven. In afbeelding 3.2 zijn verschillende impressiebeelden weergegeven van de toekomstige situatie.



Afbeelding 3.1 Toekomstige situatie nieuwbouw Steenwijkerweg 235 (bron: B&V Bouwmeesters)



Impressie - Voorzijde



Impressie - Achterzijde



Impressie - Vogelzicht voorzijde

Afbeelding 3.2 Impressiebeelden voor- en achterzijde toekomstige situatie (bron: B&V Bouwmeesters)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen 2015'. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren 381 (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers

zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Berekening parkeerbehoefte en verkeergeneratie

In het voorliggende plan worden twee twee-kappers en één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Op basis van de nota 'Parkeernormen 2015' geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm	Totaal voor het plangebied
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	2 p.p. waarvan 0.3 bezoekers	2 p.p.
Koop, twee-onder-een kap	Buitengebied	1,8 p.p. waarvan 0,3 bezoekers	7,2 p.p.

De parkeerbehoefte in het plangebied Steenwijkerweg 235 komt gelet op het bovengenoemd uit op afgerond 10 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van de woonpercelen is er voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen erf op te vangen zoals weergegeven is op afbeelding 3.2. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein kan worden opgelost.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Steenwijkerland) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Functie: Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;
- Functie Koop, huis, twee-onder-een-kap: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,8 verkeersbewegingen per weekdag per woning.

Het aantal verkeersbewegingen zal in totaal $(7,8 * 4) + 8,2 = 39,4$ verkeersbewegingen per weekdag per woning betreffen.

Voor de locatie geldt dat de te verwachten verkeerseffecten niet zal toenemen. Het betreft namelijk een bestaande horecapand van 700 m² met de daarbij behorende verkeersgeneratie wat gesloopt wordt. Gezien de grootte van het pand en de grootte van het parkeerterrein (minimaal 20 auto's staan) zal in het geval van het horecapand de verkeersgeneratie hoger liggen dan in de toekomstige situatie. Logischer wijze is het aannemelijk dat er meer dan 23 gasten per dag bij het horecapand kwamen.

Gezien de verwachte afname van de verkeersintensiteit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN

4.1 Planologische kaders

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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.2.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

4.2.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van een toevoeging van vijf woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.3.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

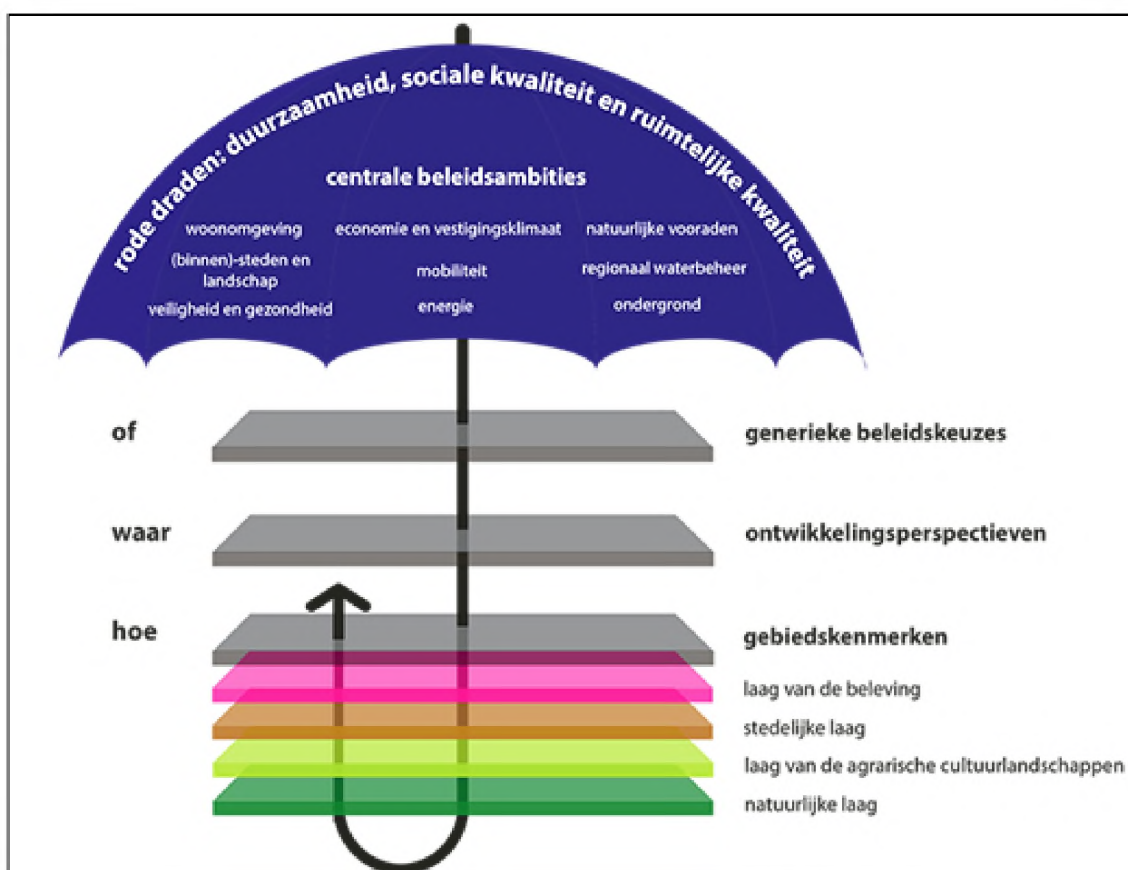
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.3.3.1 Cf – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.3.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij

dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.3.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.3.4.1 Cf - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in een dorpskern. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.2 (lid 1), 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/cf transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Het betreft namelijk een inbreidingslocatie waarvoor in de plaatst een bestaand pand gesloopt wordt. Per saldo is er zelfs sprake van een ‘vergroening’ van de situatie, aangezien het plangebied in de huidige situatie volledig is bebouwd en verhard. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Principe van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5):

1. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten conform de geldende gebiedskenmerken;
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

De nieuwbouwlocatie wordt ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Het slopen van het leegstaand horecapand van 700 m² en zorgen voor een nieuw invulling van het perceel zorgt ervoor dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kern van Witte Paarden. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe de toekomstige situatie ingepast wordt. In het vervolg van paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 uit de provinciale verordening.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsvisie Overijssel

De voorliggende ontwikkeling betreft het bouwen van een vijftal woningen. Deze lokale behoefte is aangetoond in het actuele woningmarkt en behoefte onderzoek van de gemeente Steenwijkerland. In paragraaf 4.4.3 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt op deze plaats alvast aangegeven dat er reeds twee kavels verkocht zijn en de lokale makelaar aangegeven heeft er voldoende vraag is naar deze woningen.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede perspectievenkaart waar, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder (niet) agrarische bedrijvigheid en wonen. In dit geval is sprake van een locatie binnen de kern Witte Paarden. Op de locatie wordt het voormalige horecapand gesloopt en komen een vijftal woningen voor in de plaats. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. De ontwikkeling wordt op een adequate wijze ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende structuren en kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.3.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggende situatie is vanwege ligging in het buitengebied de Stedelijke laag niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Stuwwallen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

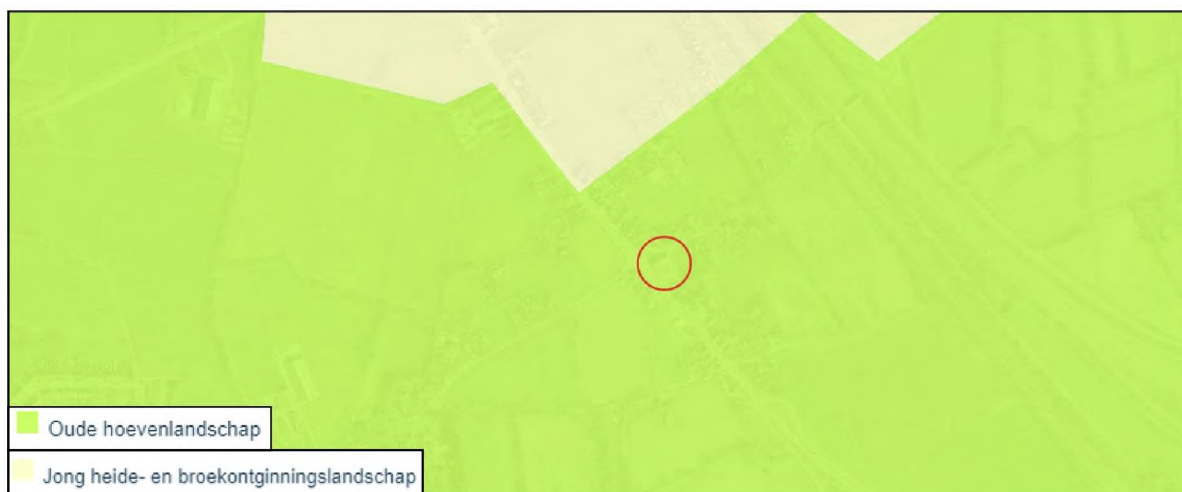
De hoogteverschillen zijn ter plaatse niet meer waarneembaar vanwege de omliggende bebouwing van de kern Witte Paarden. Het opnieuw beleefbaar maken van de hoogteverschillen is in het voorliggend ook niet mogelijk omdat er geen zichtlijnen mogelijk zijn om het hoogteverschil tussen de overgang van de stuwwal en de omgeving beleefbaar te maken.

Geconcludeerd wordt dat met het voorliggend plan zover mogelijk rekening gehouden is met het beleefbaar maken van overgang en daarmee in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Oude Hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Oude Hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude Hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterend met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

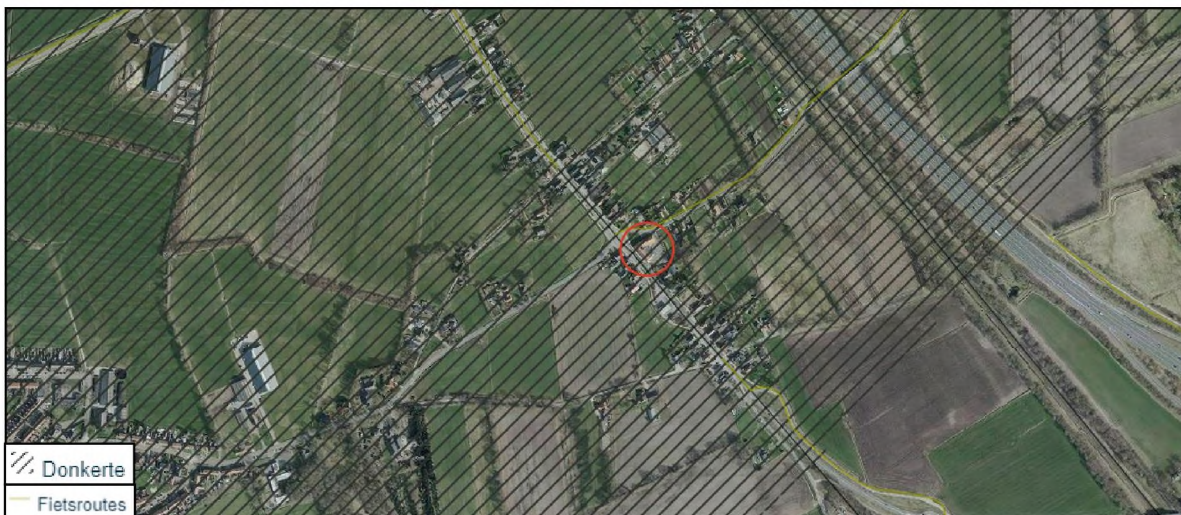
De voorliggende locatie ligt in de kern Witte Paarden. Door B&V Bouwmeesters is op zorgvuldige wijze een passende situatie gemaakt. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Laag van de beleving"

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De locatie Steenwijkerweg 235 (rode cirkel) ligt in een gebied waar 'Donkerte' een kwaliteit is.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de beleving van de omgevingskwaliteit donkerte. Zo wordt door de ontwikkeling op de locatie een horecapand gesloopt, met de daarbij behorende uitstraling van kunstlicht, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. In de toekomstige situatie is sprake van een vijftal woningen met de daarbij behorende uitstraling van kunstlicht. Onnodig kunstlicht zal zoveel mogelijk worden vermeden. Hiermee sluit de ontwikkeling goed aan op de ambities uit de laag van beleving.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en veranderd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

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. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

Voorloper van de Omgevingsvisie was de Strategische Toekomstvisie 2030. De strategische toekomstvisie bevatte een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie was dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. De Toekomstvisie had als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren. De Strategische Toekomstvisie is geïntegreerd in de Omgevingsvisie 2017.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen. In Blankenham is dat met de school gebeurd. Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden. De gemeente zal de kernen zoveel mogelijk ondersteunen bij het ontwikkelen van nieuwe praktische vormen van onderlinge betrokkenheid en inzet.

4.4.1 Toetsing aan de Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

In het kader van onderliggend plan worden de sociale cohesie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. Het verwaarloosde pand wordt namelijk gesloopt en de locatie wordt opnieuw ingericht waarbij binnenstedelijk invulling wordt gegaan aan de vraag naar woningen. Geconcludeerd wordt dat het voorliggend plan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Witte Paarden bevordert.

4.4.2 Woningmarkt- en behoeftenonderzoek 2016 en Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

De kern Witte Paarden is één van de noordelijke kernen van de gemeente Steenwijkerland. In 2016 is voor de noordelijke kernen een woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Per kern is de prognose huishoudens tot 2025 afgezet tegen het totaal aantal woningen tot 2025. Voor de kern Witte Paarden betekend dit dat er tot 2025 een tekort is van 10 woningen. Uit de woningmarkt behoeftenonderzoek blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan 2^{de} kappers en vrijstaande woningen.

In de Woonvisie 2017 – 2021 wordt voor de noordelijke kernen een zestal uitgangspunten genoemd waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te werken:

1. Woningprogrammering die aansluit bij de vraag, zowel in aantallen als woningtypen. Voorkomen van waardedaling en uitval van bestaande woningen als gevolg van overprogrammering van nieuwbouw;
2. In stand houden mogelijkheid van kleinschalig toevoegen van particuliere woningen buiten de huidige plancapaciteit op basis van beleidsregels en voorwaarden concrete behoefte;
3. Voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen in de noordelijke kernen, voor gezinnen, maar met name ook voor kleine huishoudens;
4. Inwoners zijn zich bewust van wat zij zelf kunnen doen aan langer zelfstandig wonen;
5. Partijen, actief op het gebied van wonen, welzijn en zorg, werken kerngericht samen aan een goede samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen;
6. Leegstand en verpaupering in de noordelijke kernen voorkomen, zowel bij leegkomend vastgoed in de kernen als voor karakteristieke monumentale voormalige boerderijen in het buitengebied.

4.4.2 Toetsing aan het woningmarkt- en behoeftenonderzoek 2016 en Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

Het voorliggend initiatief voorziet in het slopen van een leegstand horecapand en de herontwikkeling van het plangebied met twee twee-kappers en één vrijstaande woning. Het plan voorziet in een kleinschalige opzet, in een gebied waar de woonbehoefte is van tien woningen in de komende jaren. Het plan sluit aan bij de zestal uitgangspunten doordat leegstand en nog verdere verpaupering van

het horecapand tegengegaan wordt. Daarnaast is er een lokale behoefte aan de woningen. De lokale behoefte is door de makelaardij aangegeven welke op deze lokale markt de marktkenner is. Tot slot zijn inmiddels voor twee woningen al kopers gevonden. Gesteld wordt dat het initiatief passend is binnen de woonvisie en het woningmarktonderzoek.

4.4.3 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland

Op 27 maart 2012 is de beleidsnotitie buitengebied vastgesteld. In deze notitie is als uitgangspunt opgenomen dat ontwikkeling van de plattelandseconomie zoveel mogelijk ondersteunt dient te worden. Ontwikkeling van de plattelandseconomie is wenselijk, omdat dit onder meer bijdraagt aan sterke dorpen en vitale steden.

In de beleidsnotitie zijn belangrijke uitgangspunten genoemd voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook dit bestemmingsplan moet in lijn zijn met de opgestelde uitgangspunten. Hieronder worden alleen de relevante uitgangspunten besproken:

- Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterkt worden (ja, mits-principe);
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, dienen bij te dragen aan de versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit handen en voeten te geven wordt een notitie 'Ruimtelijke kwaliteit buitengebied' (RKB) opgesteld die in verband staat met het bestemmingsplan;

4.4.3.1 Toetsing aan Beleidsnotie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland

Op 5 maart 2019 heeft het college een positieve beoordeling gegeven voor het hier voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aangezien een verwaarloosd leegstaand horecapand gesloopt wordt. Hierdoor verbeterd de ruimtelijke kwaliteit in de kern Witte Paarden.

4.4.4 Welstandsnota Steenwijkerland

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

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Stuwwallenlandschap tussen Oldemarkt en De Eese', deelgebied 'Kampenlandschap'. In dit deelgebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. De bebouwingskarakteristieken van deze gebouwen zijn dan ook bepalend voor het aanzien van dit gebied waarmee het historische karakter van het gebied nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te bewaren en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten. Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd.

4.4.4.1 Toetsing aan Welstandsnota Steenwijkerland

Het te slopen horecapand betreft geen karakteristieke bebouwing. Daarnaast worden de nieuw te bouwen woningen aangesloten bij het huidige straatbeeld. Daarom wordt gesteld dat Welstandsnota geen belemmering vorm voor het voorliggend plan.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Strategische toekomstvisie, concept omgevingsvisie Steenwijkerland, Woningmarkt- en behoeftenonderzoek 2016 en Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021, Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland en de Welstandsnota.

HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen 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 vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten. De resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid worden beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai 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 geluidgevoelig 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object namelijk de realisatie van een vijf nieuwe woningen.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Op een afstand van 300 meter van het plangebied ligt een spoorlijn. Op basis van het geluidsregister bedraagt het referentiepunt 54,6 dB. Daarmee bedraagt de zone 100 meter van de spoorlijn. Daarmee ligt het plangebied buiten de zone van de spoorlijn en is voor railverkeerslawaai geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Steenwijkerweg. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Gezien de locatie van het plangebied is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In de bijlage 1 zijn de volledige resultaten van het akoestisch onderzoek opgenomen. Hieronder staan de belangrijkste conclusies.

Conclusie akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Steenwijkerweg bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen hoogstens 61 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. In tabel 5 is weergegeven voor welke gevels de gevelbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is. Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de voorkeurswaarde te voldoen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan dienen er dan ook hogere waarden te worden vastgesteld. In de onderstaande tabel 1 uit het onderzoeksrapport is weergegeven welke hogere waarden verleend dienen te worden. Met een combinatie van gevelmaatregelen kan een binnen niveau van 33 dB gerealiseerd worden. In onderstaande tabel 2 uit het onderzoeksrapport is per gevel weergegeven hoe hoog de gevelwering dient te zijn.

Voor de overige wegen wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï ter plaatse van de te realiseren woningen.

Woning	Gevel	Verdieping	Geluidsbelasting Steenwijkerweg
Woning 1 (vrijstaande woning)	Noordwest	Begane grond	55 dB
		Eerste verdieping	56 dB
	Zuidwest	Begane grond	60 dB
		Eerste verdieping	61 dB
	Zuidoost	Begane grond	56 dB
		Eerste verdieping	56 dB
Woning 2 (noordwestelijke dubbele woning)	Noordwest	Begane grond	55 dB
		Eerste verdieping	55 dB
	Zuidwest	Begane grond	60 dB
		Eerste verdieping	60 dB
	Zuidoost	Begane grond	55 dB
		Eerste verdieping	55 dB
Woning 3 (zuidoostelijke dubbele woning)	Noordwest	Begane grond	54 dB
		Eerste verdieping	55 dB
	Zuidwest	Begane grond	60 dB
		Eerste verdieping	60 dB
	Zuidoost	Begane grond	54 dB
		Eerste verdieping	55 dB

Tabel 1 Geluidsbelasting op gevels waar een hogere waarde voor benodigd is (Bron: BJZ.nu)

Woning	Gevel	Verdieping	Geluidsbelasting	Gevelwering
Woning 1 (vrijstaande woning)	Noordwest	Begane grond	61 dB	28 dB
		Eerste verdieping	61 dB	28 dB
	Zuidwest	Begane grond	65 dB	32 dB
		Eerste verdieping	66 dB	33 dB
	Zuidoost	Begane grond	61 dB	28 dB
		Eerste verdieping	61 dB	28 dB
Woning 2 (noordwestelijke dubbele woning)	Noordwest	Begane grond	60 dB	27 dB
		Eerste verdieping	60 dB	27 dB
	Zuidwest	Begane grond	65 dB	32 dB
		Eerste verdieping	65 dB	32 dB
	Zuidoost	Begane grond	60 dB	27 dB
		Eerste verdieping	60 dB	27 dB
Woning 3 (zuidoostelijke dubbele woning)	Noordwest	Begane grond	59 dB	26 dB
		Eerste verdieping	60 dB	27 dB
	Zuidwest	Begane grond	65 dB	32 dB
		Eerste verdieping	65 dB	32 dB
	Zuidoost	Begane grond	59 dB	26 dB
		Eerste verdieping	60 dB	27 dB

Tabel 2 Geluidsbelasting exclusief aftrek en benodigde gevelwering (Bron: BJZ.nu)

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt een belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarom dient er een hogere waarde worden aangevraagd. Wanneer de benodigde hogere waarde en de gevelmaatregelen worden uitgevoerd, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan 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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Grondslag B.V. heeft voor de locatie Steenwijkerweg 235 in Witte Paarden in 2018 een verkennend bodem-, asfalt- en fundatieonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt de resultaten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor de locatie Steenwijkerweg 235 is onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, fundatie en het asfalt op het terrein. Momenteel bevindt zich hier een leegstaand bedrijfspand met parkeervoorzieningen. Onder de asfaltverharding op het achterterrein bevindt zich het gemeentelijk riool.

5.2.3 Onderzoekresultaten

De onderzoeksresultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. Bij het geschikt maken hiervoor moet wel

rekening worden gehouden met de afvoer en verwerking van grond, asfalt, fundatiemateriaal en ondergrondse tanks. Een bodemonderzoek is een steekproef. Wanneer aan de westzijde wordt ontgraven, is het raadzaam te verifiëren in hoeverre ter plaatse nog sprake is van een restverontreiniging.

Geadviseerd wordt deze werkzaamheden onder de aanwezigheid van een milieukundig begeleider uit te laten voeren. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en analyses kan dan zeker worden gesteld of de bouwpercelen al dan niet verontreinigd zijn. Het verdient aanbeveling deze graafwerkzaamheden te combineren met de tankverwijdering en het nadien uitkeuren van de ontstane tankkuilen.

Geadviseerd wordt om vrij te komen de grond binnen de perceelsgrenzen te hergebruiken. Aanbevolen wordt zintuiglijke verontreinigde grond niet in toekomstige tuinen te hergebruiken. Indien er voor wordt gekozen grond niet her te gebruiken, kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieu hygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouwlocaties van het plangebied. Door de Omgevingsdienst IJsselland is wel om nader onderzoek gevraagd ten aanzien van de verdachte deellocaties en Pfas. Het nader onderzoek wordt uitgevoerd nadat de sloop heeft plaats gevonden maar voordat de bouw van de nieuwe woningen gestart wordt.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 onder meer 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);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen waardoor ook de luchtverontreiniging afneemt.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Steenwijkerland externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Externe veiligheidsbeleid 2015 – 2018'.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

5.4.3.1 Algemeen

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. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (zwarte ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich **wel** bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat er een inrichting, gasleiding en een snelweg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd in de nabijheid van het plangebied aanwezig is.. De gasleiding N-500-10 betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 159 mm. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontouren. In onderstaande tabel zijn de twee andere functies (tankstation en snelweg) uiteengezet met de bijbehorende risicocontouren voor het plaatsgebonden (PR) en groepsgebonden (GR) risico. De afstand tot het plangebied is eveneens weergegeven en of er een verantwoording benodigd is.

Functie	PR risicocontour (m)	GR risicocontour (m)	Afstand projectgebied (m)	Verantwoording benodigd
BP Autorette Witte Paarden Vulpunt (tankstation)	35	150	55	Ja
BP Autorette Witte Paarden LPG afleverinstallatie (tankstation)	15	0	55	Nee
BP Autorette Witte Paarden LPG reservoir (tankstation)	25	150	55	Nee
Snelweg A32	0	74	400	Nee

Uit voorgaande inventarisatie volgt dat er een verantwoording van het groepsrisico nodig is voor BP Autorette Witte Paarden (tankstation met LPG).

5.4.3.2 Groepsrisico

Voor de dichtstbijzijnde inrichting geldt een letaliteitsgrens van 150 meter. Hiermee ligt het plangebied binnen de letaliteitsgrens van het tankstation. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen extra verblijf van personen op bepaald tijdstip mogelijk, immers de horecafunctie ter plaatse vervalt met de daarbij behorende personen. Verwacht wordt dat de personendichtheid in een horecabedrijf van een dergelijke omvang de groter is dan in het geval van 5 woningen.

Desondanks volgt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' hierna een onderbouwing/verantwoording van het groepsrisico ter plaatse. Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. De volgende locatiespecifieke aspecten zijn daarbij van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Opkomsttijd: De brandweer dient binnen acht minuten ter plaatse te zijn. In voorliggend geval kan de brandweer in theorie binnen 8 minuten ter plaatse zijn;
- Dekking waarschuwingsinstallatie. De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit systeem zal echter na 2020 verdwijnen.

Daarna zullen de aanwezige personen in bedreigd gebied worden gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen.

- Nabijheid bluswatervoorziening. In de nabijheid zijn voldoende mogelijkheden.

Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. De nieuwbouwwoningen zijn vanaf de N761 en via de Witte Paarden bereikbaar. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Ontvluchten van het gebied: De nieuwbouwwoningen beschikken over de benodigde vluchtroutes. De woonpercelen kunnen in diverse richtingen ontvlucht worden.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft vijf woningen. Van bewoners kan over algemeen worden verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

5.4.3.3 Notitie externe veiligheid

In verband met de ligging van het plangebied heeft AVIV een notitie externe veiligheid geschreven. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planlocatie.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door het planvoornemen neemt het groepsrisico af.

Een verantwoording van het groepsrisico is vereist en het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Effectafstand

De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen de 60 m effectafstand en kan worden aangemerkt als (beperkt) kwetsbaar object. Het is daarom nodig aanvullende maatregelen te overwegen of anderszits te motiveren waarom wordt afgeweken van deze effectafstand.

5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In dit geval worden er een vijftal woningen gerealiseerd. Een dergelijke functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een tankstation (met LPG) en een veehouderij. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan.

De afstand tussen het gevoelige object (de nieuwbouw woningen) en in de nabije omgeving gelegen inrichtingen zijn getoetst aan de afstanden die genoemd zijn in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", met uitzondering van het aspect 'geur'.

In onderstaande tabel worden de twee bedrijven met bijbehorende milieucategorie en richtafstand (op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering') en de afstand tot het plangebied beschreven.

Adres	Aard bedrijf	Categorie en richtafstand	Afstand tot plangebied
Steenwijkerweg 242a	Tankstation met LPG	3.1 /	Circa 15 m

	minder dan 1000 m ³ /jr	30 m (geur / geluid) 50 m (gevaar)	
Witte Paarden 26a	Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.1 / 30 m (stof / geluid)	Circa 125 m

Het bouwvlak van het tankstation met LPG ligt op een afstand van circa 15 meter van het plangebied. De richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar wordt dan ook niet gehaald. Voor deze functie geldt echter dat de daadwerkelijke afstand tussen het vulpunt van LPG (waarvoor de risico-afstand geldt) op circa 55 meter afstand ligt. Gezien het feit dat er op een kortere afstand van het plangebied (de woning met nummer 242) reeds een gevoelige woning ligt, is het niet mogelijk om het tankstation met LPG op een kortere afstand tot onderhavig plangebied te bouwen. De afstand van 55 meter blijft dan ook behouden, waarmee er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf geldt dat de richtafstand wordt gehaald.

Gezien de afstand van de nieuwe woningen tot de omliggende milieubelastende functies wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen wordt voldaan aan de richtafstanden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden de in de omgeving voorkomende (agrarische) bedrijven niet belemmerd door de in dit plan besloten ontwikkeling dan wel van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.2 Wet Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen cf menselijk verblijven die daarvoor permanent cf een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*.

5.6.3 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen.

Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.4 Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Steenwijkerland met bijbehorende Gebiedsvisie

Op 3 april 2014 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Steenwijkerland in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenwijkerland.

In artikel 2 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland bepaald (In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2 van deze verordening in het gebied (buitengebied) 25 meter).

5.6.5 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied is één veehouderij gevestigd. Het gaat hier om:

- Witte Paarden 26a – Grondgebonden agrarisch bedrijf;

Ten aanzien van de Witte Paarden 26a wordt ruimschoots voldaan aan de afstand, bepaald in de Verordening Geurhinder en Veehouderij, van 25 meter (zie ook 5.5.3.3). Daarnaast is geen sprake van (verdere) belemmering van de omliggende agrarische bedrijven, dit temeer omdat reeds bestaande woonfuncties van derden dicht bij de omliggende agrarische bedrijf zijn gelegen en hierdoor maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden.

5.6.6 Conclusie

Er wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 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 Wet natuurbescherming 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie Steenwijkerweg 235. Hieronder worden de onderzoeksresultaten ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

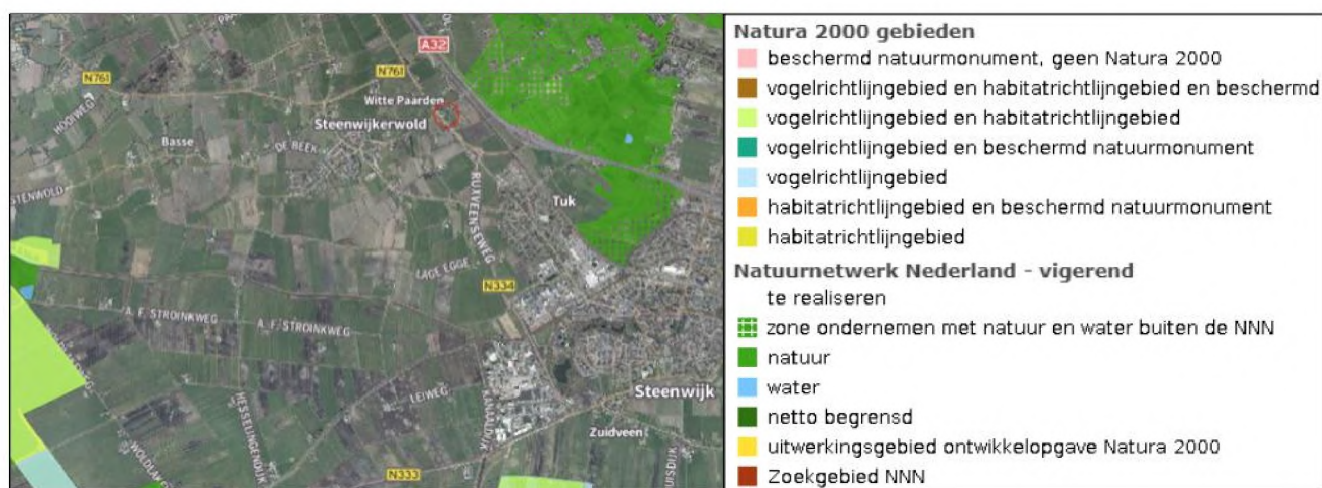
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van minimaal 4 kilometer. Door BJZ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd welke opgenomen is in bijlage 5. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen minimaal op 400 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN ten opzichte van het plangebied Steenwijkerweg 235 weergegeven. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten.



5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 4 van deze toelichting is het volledige onderzoeksrapportage opgenomen.

5.7.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen', 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.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar er zijn aanwijzingen gevonden dat vogels in het dakvlak nestelen en dat sommige grondgebonden zoogdiersoorten er mogelijk een rust- en/of voortplantingsplaats bezetten. Vleermuizen en amfibieën bezetten er een (winter)rust- of voortplantingsplaats.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Vleermuizen of amfibieën bezetten er geen (winter)rust- of voortplantingsplaats.

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.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen niet aangetast.

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er geen beschermde diersoorten verwond of gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer,

leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het gebied voorkomende beschermde soorten, wordt niet aangetast.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde diersoorten verwond of gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie plangebied

Conform het verwachtingsmodel is een ophoogpakket van circa 80-90 cm dik aangetroffen. Hierin zijn baksteenfragmentjes/puin, sintels en hout gezien. Qua datering betreft het materiaal uit de 19^e en 20 eeuw, een en ander conform het verwachtingsmodel. Dekzand is nergens aangetroffen en er resteert nog een dun laagje keizand zonder podzolprofiel. Aangenomen kan worden dat eventuele resten van vroegere bewoning op het keizand nagenoeg zijn verdwenen. Voor het gehele archeologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied en directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten zijn er vanuit archeologie en cultuurhistorie ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het plangebied geen belemmeringen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is 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. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 7.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet M.E.R.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.1 Inleiding

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

6.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

6.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.2.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.2.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de

resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.2.5 Gemeentelijk watertakenplan (2016-2021)

Per 1 januari 2016 is het Watertakenplan Fluvius van kracht geworden voor de gemeenten Hoogeveen, Meppel, De Wolden, Midden-Drenthe, Westerveld en Steenwijkerland en Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta). Gezamenlijk vormen ze het samenwerkingsverband Fluvius (Latijn voor rivier of stroom). In Fluvius werken de gemeenten en het waterschap samen aan stedelijk (afval)waterbeheer. Het Watertakenplan bevat een gezamenlijke visie en een uitvoeringsprogramma. Doel is om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en kostenstijgingen voor inwoners en bedrijven te beperken. Het Watertakenplan geldt voor de periode 2016-2021.

Een goed functionerende keten van riolering en afvalwaterzuivering (afvalwaterketen) draagt bij aan een goede volksgezondheid, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en het tegengaan van wateroverlast. Binnen de regio Fluvius beheren de gemeenten de riolering en het waterschap zeven afvalwaterzuiveringen. Een goed watersysteem beperkt wateroverlast en draagt bij aan een goed leefklimaat. Daar is goed onderhoud voor nodig. Zowel gemeente als waterschap hebben hierin een taak, zoals het maaien van oevers en baggeren van watergangen. Zowel voor een goed beheer van de afvalwaterketen als voor het watersysteem is samenwerking tussen gemeente en waterschap dus van groot belang.

Voorheen werden door de gemeenten en het waterschap afzonderlijk beleidsplannen gemaakt. Het nieuwe Watertakenplan Fluvius is het eerste gezamenlijke plan waarin het beleid en een aantal projecten voor het stedelijke (afval)waterbeheer op elkaar zijn afgestemd. Samenwerkingsprojecten in het plan zijn bijvoorbeeld gezamenlijk gemalenbeheer en het meten van waterstanden in de riolering. Door gebruik te maken van elkaars kennis en gezamenlijke projecten uit te voeren, wordt doelmatiger en efficiënter gewerkt.

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2 Watertoets

Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO) is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde “normale procedure” van toepassing is. Dit houdt in dat de ontwikkeling door het waterschap nader getoetst is. Per email (3 juli 2019) is door het waterschap laten weten dat de “korte procedure” gehanteerd diende te worden omdat er een beperkte invloed is op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf behorend bij de korte procedure is hieronder opgenomen.

6.3.2.1 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

In het gemeentelijk rioleringsplan (Watertakenplan Fluvius 2016-2021, Specificatie Steenwijkerland) is opgenomen dat voor particulier terrein primair de eigenaar verantwoordelijk is voor de afvoer van het hemelwater.

In het voorliggend plan wordt het schone hemelwater dat valt ter plaatse van het plangebied in de bodem geïnfiltreerd. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemengde stelsel naar de rioolwaterzuivering. In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend initiatief aansluit bij het gemeentelijk rioleringsplan.

6.3.2.2 Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te ‘toetsen op water’, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Steenwijkerweg 235.

Involed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan 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.

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 infiltratiekragen 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.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het bewuste plangebied door voor de gronden een bestemming aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De opzet en invulling van de regels worden hieronder nader toegelicht.

7.3 Toelichting op de planregels

7.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 8.4 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel (Artikel 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel worden regels gesteld omtrent ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 11)
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.4 Verantwoording van de bestemmingen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Parkeren is hier uitgesloten.

Verkeer (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten. Met daar aan ondergeschikt o.a. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Wonen - Buitengebied (Artikel 5)

Op basis van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen – Buitengebied' op deze gronden is wonen toegestaan. Aan de hand van aanduidingen is bepaald waar de woningen en bijgebouwen mogelijk zijn. De regels zijn overeenkomstig het gemeentelijk handboek gehanteerd. Variabelen die in de standaardregels waren opgenomen (hoogtes, dakhelling etc.) zijn ingevuld op basis van de toekomstige situatie.

Op de standaard van de gemeente zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is de dak graden aangepast van maximaal 60 graden naar maximaal 70 graden om het ontwerp van de woning te kunnen realiseren.

Voor bijgebouwen is de bepaling dakhelling eruit gelaten om ook eventuele uitbouwen met een plat dak te kunnen realiseren zoals zichtbaar is in het ontwerp van de woningen. Daarnaast is het oppervlakte aan bijgebouwen vergroot naar 70 m² zodat er levensloopbestendig gebouwd kan worden.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 6)

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

HOOFDSTUK 8

FINANCIËLE PARAGRAAF

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.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is 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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

9.1 Vooroverleg**9.1.1 Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Door de provincie is aangegeven in dit concrete geval af te kunnen zien van het doorlopen van de formele overlegprocedure. De reden daarvoor is dat de provincie vooraf nauw betrokken was bij de planvorming voor deze ontwikkeling. De provincie is hiermee akkoord met de ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De gemeente is van mening dat gelet op het gevoerde vooroverleg de inspraakfase afgerond is. Om die reden zal er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Notitie externe veiligheid

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 Aeries-berekening

Bijlage 6 Archeologie

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling