
GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

BESTEMMINGSPLAN HASSELT - DE DRIEHOEK 5

Status: Vastgesteld
Datum: 15 mei 2014



BESTEMMINGSPLAN HASSELT - DE DRIEHOEK 5

CODE 139969/ 15-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING	7
3. 1. Omgeving plangebied	7
3. 2. Huidige situatie plangebied	7
3. 3. Beschrijving initiatief	8
3. 4. Ruimtelijke inpassing	10
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	11
4. 1. Wegverkeerslawaaï	11
4. 2. Milieuzonering	11
4. 3. Bodem	11
4. 4. Water	12
4. 5. Externe veiligheid	14
4. 6. Luchtkwaliteit	15
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Archeologie	17
4. 9. Cultuurhistorie	17
4. 10. Kabels en leidingen	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Bebouwingsmogelijkheden	20
5. 3. Functionele mogelijkheden	20
5. 4. Landschappelijke inpassing	20
5. 5. Archeologische waarden	20
6. JURIDISCHE VORMGEVING	21
6. 1. Algemeen	21
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	21

7. UITVOERBAARHEID	23
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	23
8. OVERLEG	25

BIJLAGEN

Bijlage 1	Advies ervenconsulent Oversticht
Bijlage 2	Quickscan natuurtoets

1. INLEIDING

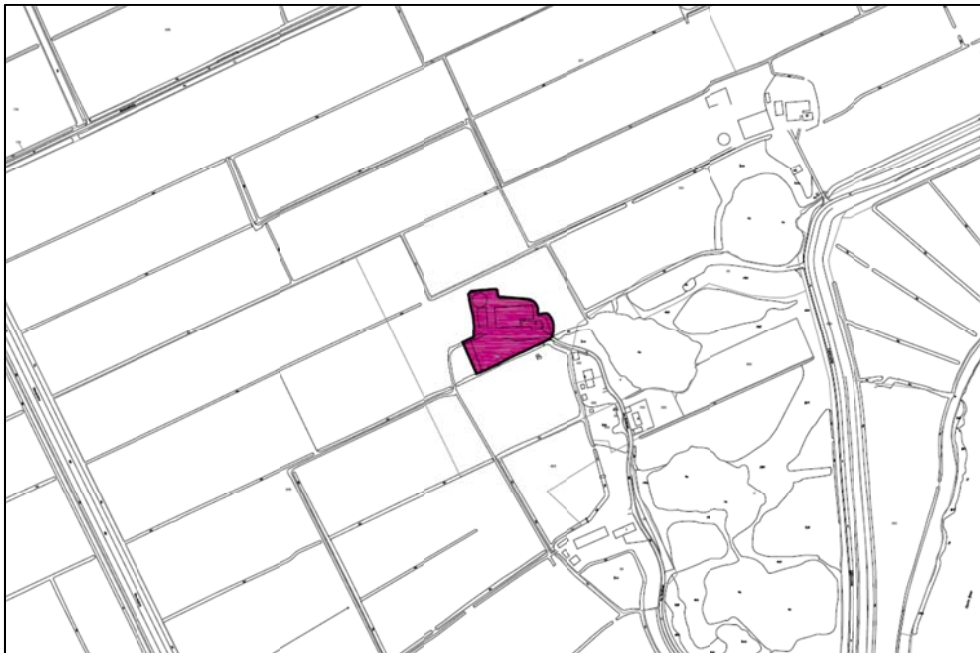
1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten noordwesten van Hasselt ligt een bebouwingscluster aan De Driehoek. Dit bebouwingscluster bestaat hoofdzakelijk uit voormalige agrarische bedrijven die nu een woonfunctie hebben. Dit geldt ook voor het perceel De Driehoek 5. Bij de gemeente Zwartewaterland is het verzoek ingediend om een groot deel van de bedrijfsbebouwing te slopen en door toepassing van een Rood voor rood regeling hiervoor een woonhuis op het perceel terug te bouwen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1. 2. Ligging plangebied

Het perceel De Driehoek 5 ligt op ongeveer een kilometer ten noordwesten van Hasselt. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Buitengebied Zwartewaterland* vastgesteld. Het onderhavige perceel heeft hierin grotendeels de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

De woonfunctie is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Woningen zijn vastgelegd in een bouwvlak. Het gewenste nieuwe woonperceel ligt gedeeltelijk binnen de agrarische bestemming, waar het gebruik ten behoeve van het wonen niet is toegestaan. Ook is het oprichten van nieuwe woningen op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Overigens is het bestemmingsplan op het moment van dit schrijven nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan *Buitengebied* van de voormalige gemeente Hasselt (1999) geldt nog. Ook op basis van dit bestemmingsplan is het oprichten van een nieuw woonhuis niet toegestaan.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, accent productie'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwontwikkelingsgebieden die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. Het ontwikkelen van andere functies is mogelijk, mits deze de genoemde ambities ten aanzien van de landbouw niet in de weg staan.

Ten oosten van het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'ondernemen met natuur en water'. Het betreffen gebieden behorende bij de Ecologische Hoofdstructuur.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: laagveengebieden
Grote gebieden waar onder invloed van grondwater en kwel veenmoeras is ontstaan. Relicten van dit gebiedstype bestaan nog in de Wieden en Weerribben. Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge waterstand houden het veenpakket, de plaatselijke veengroei en hoge natuurkwaliteit in stand. De perceelsgebonden ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: laagveenontginningen
Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor de karakteristiek en structuur van het landschap;
- stedelijke laag: niet van toepassing;
- lust- en leisurelaag: donkerte.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van de Rood-voor-rood-regeling, waarbij in het buitengebied woningen mogen worden gebouwd in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen. Het doel van de Rood-voor-rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. Als kwaliteitsdocument geldt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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

Conclusie

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

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

2. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland vormt een uitvoeringskader van het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er zijn geen specifieke uitgangspunten of regelingen ten aanzien van Rood voor rood opgenomen. De beleidsuitgangspunten van de provincie worden gevolgd. Voor ieder project is maatwerk vereist.

De juridische regeling van dit bestemmingsplan is afgestemd op de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied Zwartewaterland*.

Structuurvisie tevens woonvisie 2012

Op 25 april 2013 is de *Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2012* vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt zowel de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' als het Woonplan 2008.

De woningmarkt in Zwartewaterland wordt gekenmerkt als gesloten. Er zijn weinig verhuisbewegingen tussen de kernen onderling, maar wel binnen de eigen kern of naar een andere gemeente.

Buiten de drie grotere kernen in de gemeente (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) wordt terughoudend omgegaan met toevoegingen op het woningbestand. Specifieke uitspraken ten aanzien van de Rood voor rood regeling worden niet gedaan.

Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland 2010

Het welstandsbeleid van de gemeente Zwartewaterland is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Zwartewaterland 'Opnieuw bekeken' uit 2010. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Overig Buitengebied'.

Het beleid is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan. In de welstandsnota wordt nader ingegaan op aanvullende criteria. Het bouwplan zal door de welstandscommissie (Het Oversticht) worden beoordeeld. Opgemerkt wordt dat de inrichting van het perceel op advisering van het Oversticht tot stand is gekomen.

Notitie Duurzaamheidsbeleid Zwartewaterland

In april 2011 heeft de gemeenteraad de *Notitie Duurzaamheidsbeleid Zwartewaterland 2011-2015* vastgesteld. De gemeente wil onder andere inzetten op reductie van CO₂ en het verankeren van duurzaamheid in de ruimtelijke processen. Dit werkt op velerlei terreinen door zoals milieu- en bodembeleid en water- en rioleeringssystemen. Voor dit project geldt de vereiste dat de duurzaamheidsprestatie in beeld wordt gebracht.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat bij de locatie en inrichting rekening wordt gehouden met milieuranvoorwaarden vanuit de omgeving (geluidscontouren, afstand tot hinderlijke bedrijven, bodem en water). Daarnaast geldt dat het project een voorbeeld is van duurzaam ruimtegebruik, aangezien het een herinrichtingslocatie betreft en een vermindering aan bebouwing en verharding.

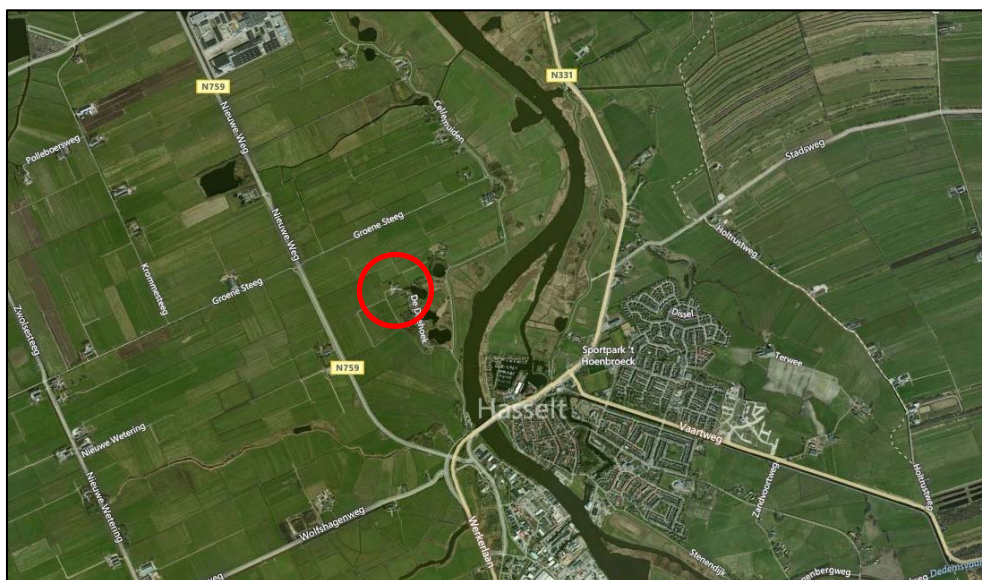
Verder wordt op zowel stedenbouwkundig als bouwkundig niveau zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de principes van een duurzame inrichting. In de woningbouw wordt de toepassing van duurzame materialen nagestreefd. Bij planontwikkeling wordt dit meegenomen in de besprekingen tussen de gemeente Zwartewaterland en de ontwikkelende partij. Verder worden vanuit het *Bouwbesluit* eisen gesteld aan het toepassen van materialen en isolatie van de buitenschil van de woningen.

3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING

3. 1. Omgeving plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de rand van een natuurlijke omgeving rondom het Zwarte Water. Aan de oostzijde ligt een grillig natuurlandschap met waterpartijen en bosranden. Daarachter ligt het stroomgebied van het Zwarte Water. Aan de westzijde ligt het open agrarisch productielandschap.

Het plangebied maakt deel uit van een klein bebouwingcluster aan De Driehoek, bestaande uit vier voormalige bedrijfspercelen die momenteel in hoofdzaak worden bewoond. De Driehoek sluit aan op de Cellemuiden, een smalle dijkweg die dient ter ontsluiting van de aangelegen percelen. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.

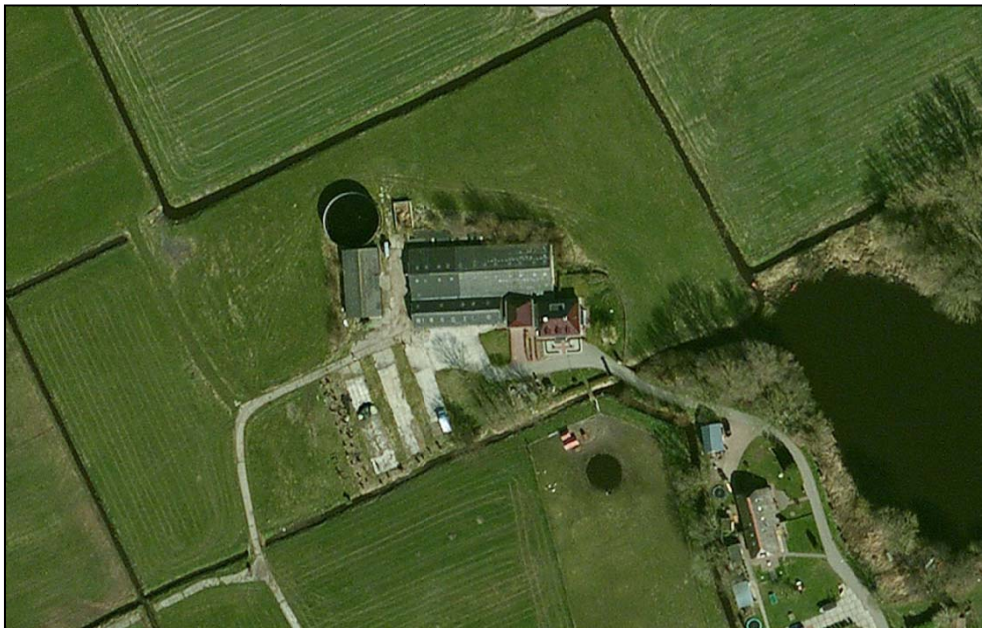


Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

3. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft het perceel van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Ten behoeve van de voormalige functie is een grote oppervlakte bedrijfsbebouwing en verharding aanwezig. Voorop het perceel (zuidoostzijde) is in 2007 een nieuwe woning met garage op de plaats van de oude boerderij gebouwd. Hiernaast staan een grote en een kleine veestal. Op het westelijk deel staan een werktuigenloods en een mestsilo. Verder zijn op het perceel enkele kuilvoerplaten aanwezig.

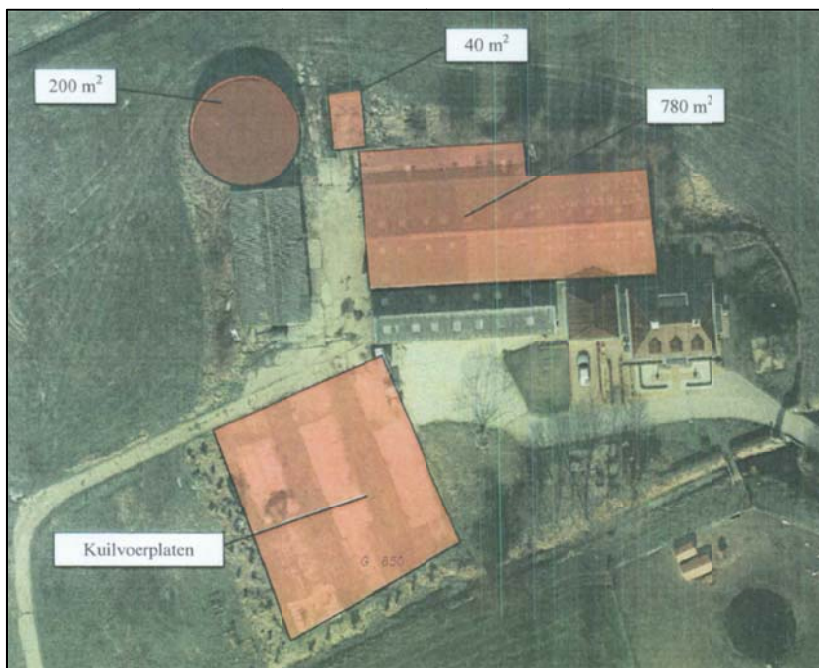
Langs de noordzijde van de stallen staat een singel. Langs de zuid- en westzijde staan knotwilgen. Het perceel is verder, naast enige incidentele bomen en struiken, vrij van opgaande beplanting. De huidige inrichting van het plangebied is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. Huidige inrichting plangebied

3. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat het verwijderen van de grote veestal, de mestsilos, een klein bedrijfsgebouw en de kuilvoerplaten. In totaal wordt een oppervlakte van 1.020 m² aan bebouwing gesloopt. De te verwijderen bebouwing en verhardingen zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. De verwijderen bebouwing en verharding

In het kader van de regeling Rood voor rood, worden in ruil voor de sloop op het zuidwestelijk deel (ter plaatse van de kuilvoerplaten) bouwmogelijkheden voor een nieuwe woning geboden. Voor hobbymatig gebruik worden de kleine veestal en de werktuigenloods behouden als bijgebouwen bij de woningen.

De voorgestelde woning heeft een footprint van 11 bij 9 meter en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk een kleine 3 meter en circa 7 meter (inhoud is hiermee circa 500 m³). Achter de woning wordt een aangebouwde garage/berging voorgesteld. Een impressie van de nieuwe woning is weergegeven in figuur 5.

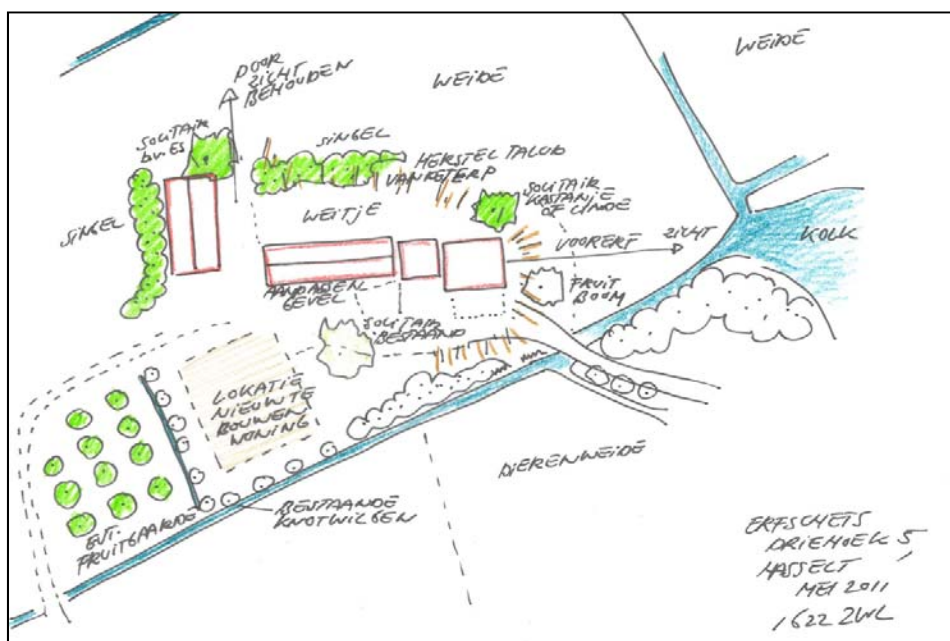


Figuur 5. Impressie nieuwe woning

Omdat een kwaliteitsimpuls voor de omgeving een belangrijke voorwaarde is op basis waarvan medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, is voor de inrichting van het perceel een advies van welstandsorganisatie het Oversticht gevraagd. Dit advies is opgenomen in bijlage 1.

De conclusie van het advies is dat de sloop van de veestal, de meststalo en de verwijdering van de kuilvoerplaten bijdraagt aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erfensemble. De locatie van de huidige kuilvoerplaten, binnen het kader van de knotwilgen, leent zich ruimtelijk en functioneel voor de bouw van een woning met bijgebouw. De woning dient als 'erfwoning' ontworpen te worden, ondergeschikt aan de hoofdwoning. Om de kwaliteit van de kleine veestal te bevorderen wordt geadviseerd om de zijwanden te 'beplanken'.

Ten aanzien van de beplanting wordt geadviseerd om de bestaande beplanting aan te vullen met singels en enkele solitair op het zij- en voorerf. Aan de noordzijde wordt het herstel van het talud van de terp waarop het perceel licht voorgesteld. De geadviseerde erfinrichting is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Geadviseerde inrichting

Op basis van het advies van de ervenconsulent is een inrichtings- en beplantingsplan gemaakt voor het erf. Dit vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Het plan leidt tot een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Bij het opstellen van het inrichtings- en beplantingsplan is het advies van de ervenconsulent van het Oversticht gerespecteerd. De realisatie en instandhouding van het beplantingsplan wordt in dit bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie hoofdstuk 5). Tussen de gemeente en de aanvrager zijn afspraken gemaakt (en vastgelegd) ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van de te behouden veestal. Hiermee is een verantwoorde landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar de woonfunctie overheerst. Het toevoegen van woningen is hier in beginsel inpasbaar. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie.

Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat op eigen erf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's op een oprit, net als bij de huidige woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor dure woningen in een niet-stedelijk gebied.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waarvoor dit niet geldt zijn 30-km/uur zones of woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De dichtstbijzijnde doorgaande weg betreft de Cellemuiden, die op ongeveer 300 meter vanaf het plangebied ligt. Verder ligt op ongeveer 500 meter afstand richting het westen de provinciale weg N759. Beide wegen hebben een geluidszone van 250 meter. Het plangebied ligt dus niet in de geluidszone van wegen. Wegverkeer in de omgeving vormt dus geen belemmering voor het plan.

4. 2. Milieuzonering

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

Rondom het plangebied ligging uitsluitend woningen. De dichtstbijzijnde (agrari-sche) bedrijven liggen op minimaal 600 meter afstand. De nieuwe woning wordt niet in de milieuzones van bedrijven voorgesteld. Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 3. Bodem

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie verontreinigd is. Om dit aan te tonen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in de vervolgfase van dit plan in deze paragraaf verwerkt.

4. 4. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Groot Salland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20131104-4-7854). Omdat het plangebied voor een klein deel in de invloedszone van een watergang ligt, dient op basis van de digitale watertoets de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen. Echter heeft het waterschap per mail van 12 november 2013 laten weten dat, na bestudering van de informatie en het maken van een afweging, het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Volstaan kan worden met het opnemen van de standaard waterparagraaf, die bij de mail is gevoegd. Deze standaard waterparagraaf is hierna opgenomen.

Standaard waterparagraaf

Watertoets

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.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internet-site: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. 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 het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Beschermingszone watergangen

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Grondwateronttrekking

Gezien de verschillende belangen, die verschillende partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig zijn (indienen bij de provincie). Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht bij het waterschap.

Riolering

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukriolerings-systeem met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukriolerings-systeem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelede hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

Overstromingsrisico

Landelijk zijn risiconormen opgesteld voor wateroverlast. Deze geven aan hoe vaak een perceel mag inunderen. Op de risicokaart Overijssel staat het dijkkringgebied weergegeven. In het plangebied is sprake van een verhoogd overstromingsrisico. Het ligt in Dijkkring 10. Dit is een overstromingsrisicogebied dat snel en diep onder kan lopen. Hier mag in principe geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd. Een uitzondering wordt onder andere gemaakt voor nieuwe bebouwing ten behoeve van kleinschalige individuele woonfuncties.

Voor alle gebieden binnen dijkringen is het gewenst dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig nadenken over voorzieningen die in zo'n geval getroffen kunnen worden om de bebouwing te beschermen tegen onderlopen, het gebied te kunnen evacueren of belangrijke functies veilig te stellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over het ophogen van gebieden, het realiseren van hoger gelegen wegen of lokale dijken en kaden die vitale bebouwing beschermen.

Binnen het plan worden geen vitale functies voorgesteld. Ook is er geen sprake van evacuatieroutes of andere belangrijke infrastructuur. Voor het plan zijn mogelijke maatregelen het ophogen van het plangebied, het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, met verhoogde drempels, het zodanig inrichten van het gebouw zodat schade bij overstromingen wordt beperkt. Dergelijke maatregelen komen bij de uitvoering van het plan aan bod en hebben als dusdanig geen invloed op dit bestemmingsplan.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beper-

ken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel wordt de provinciale weg N759 gebruikt als vervoersroute voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De weg heeft een toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

Dit bestemmingsplan stelt het toevoegen van één woning in een dunbevolkt gebied voor. Deze ontwikkeling heeft geen significant effect op het aantal personen dat zich in de omgeving van de N759 bevindt. Er is in dat geval geen merkbaar effect op het groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 20 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 12 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Voor een inzicht in de effecten van het plan op beschermde gebieden en in de (potentieel) aanwezige beschermde soorten is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2. De resultaten zijn hierna beschreven:

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, ligt op 300 meter ten oosten van het plangebied. Daarnaast liggen op 50 meter ten oosten van het plangebied gebieden behorende bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gezien de aard van de beoogde plannen en de uitvoering daarvan buiten de grenzen van de EHS, zijn als gevolg van de beoogde plannen geen negatieve effecten op de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de EHS te verwachten. Ook vindt geen aantasting plaats van door de provincie als zodanig aangegeven gebieden met belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. Tot slot worden op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen en de afstand tot beschermde natuurgebieden geen negatieve effecten verwacht op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten.

Soortenbescherming

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

Tijdens het veldonderzoek zijn oude sporen van de kerkuil en van de steenmarter aangetroffen. Vaste verblijfplaatsen van deze beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. In de te slopen bebouwing en in eventueel te verwijderen bomen ontbreken voor vleermuizen bereikbare ruimten of holten die in gebruik kunnen zijn als vaste verblijfplaats. Verder is in de erfbeplanting in het plangebied een broedbiotoop aanwezig voor diverse algemene vogelsoorten.

Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Tenslotte kunnen enkele laag beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

Op basis van de natuurtoets wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Daarvoor zijn wel enkele mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze zijn beschreven in de natuurtoets.

4. 8. Archeologie

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

Voor de gehele gemeente is een *Archeologische Waarderingskaart* vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het grootste deel van het plangebied, waaronder de bouwlocatie voor de woning, heeft een waardering van 0%. Het is daarom niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het voorste deel van het perceel heeft een waardering van 90% (archeologisch zeer waardevol). Hier wordt bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper 0,5 meter onderzoek verlangd. Deze waardering is in het bestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd.

Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Deze kenmerken zijn meegewogen in het advies van de ervenconsulent (zie paragraaf 3.3). De uitvoering van dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze landschappelijke elementen. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 10. Kabels en leidingen

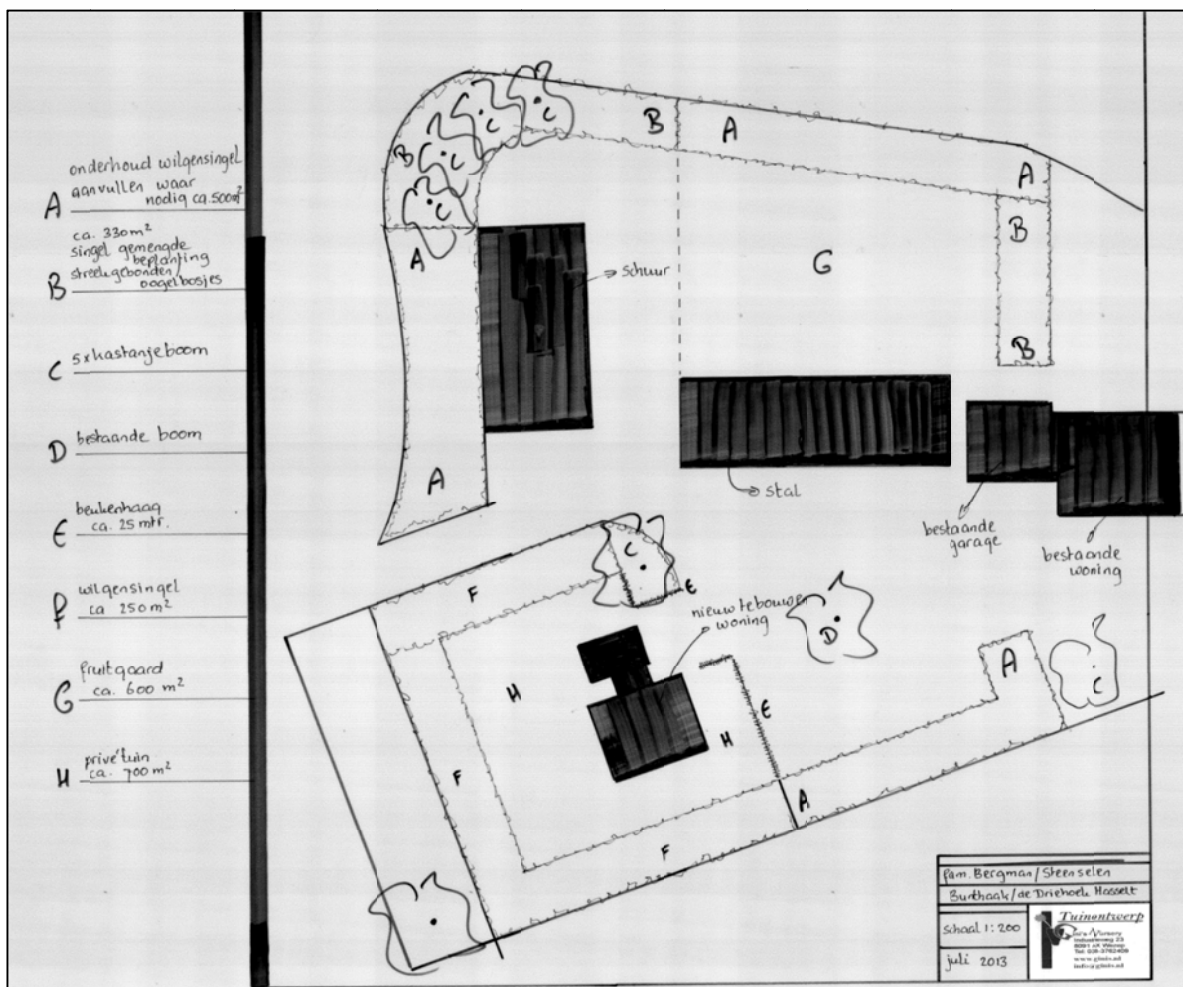
In of rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de gewenste inrichting van het plan-gebied mogelijk wordt gemaakt. Voor de juridische regeling vormt het bestemmingsplan *Buitengebied Zwartewaterland* de basis. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

Het inrichtings- en beplantingsplan dat is opgesteld op basis van het advies van de ervenconsulent vormt de basis voor het bestemmingsplan. Dit plan is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. inrichtings- en beplantingsplan

Dit inrichting- en beplantingsplan vormt de basis voor de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning en bijgebouwen en voor de landschappelijke inpassing.

5. 2. Bebouwingsmogelijkheden

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen binnen het bouwvlak en gebouwen buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen (in dit geval woningen) als bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn in beperkte mate alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Voor de bestaande woning is het bouwvlak overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor de nieuwe woning is op basis van het inrichtingsplan een bouwvlak gelegd. Van belang is dat de woning ondergeschikt is ten opzichte van de bestaande woning. Daarom zijn de goot- en bouwhoogte een meter lager dan die voor de bestaande woning, namelijk respectievelijk 3 en 9 meter in verhouding tot 4 en 10 meter. Ook de oppervlakte is beperkt. Binnen het bouwvlak kan een woning met een inhoud van 600 m³ worden gebouwd.

Bij de woning mag de reguliere oppervlakte aan bijgebouwen worden gerealiseerd, namelijk 50 m². De te behouden bedrijfsgebouwen die ook als bijgebouwen worden behouden, namelijk de werktuigloods (200 m²) en de jongveestal (220 m²) zijn apart aangeduid.

5. 3. Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt primair ruimte voor wonen. Daarbij zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. Dit zijn dienstverlenende beroepen. Daarnaast bestaat onder voorwaarden ruimte voor bedrijfsactiviteiten aan huis.

5. 4. Landschappelijke inpassing

De realisatie en instandhouding van de landschappelijk inpassing is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Deze is opgenomen in artikel 5, lid 5.5 onder j. Hierin is bepaald dat het gebruik van de nieuwe woning niet is toegestaan als de landschappelijke inpassing (opgenomen in bijlage 1 bij de regels) niet binnen één jaar na de oplevering van de woning is gerealiseerd of vanaf dan niet in stand wordt gehouden.

5. 5. Archeologische waarden

De hoge archeologische waardering van het gebied volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald naar een beschermende regeling. Binnen deze regeling geldt dat bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Voor de wijze van bestemmen geldt de systematiek uit het bestemmingsplan *Buitengebied Zwartewaterland* als uitgangspunten. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden – Landschap

De landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Binnen deze bestemming is het gebruik voor wonen niet toegestaan en is een bescherming ten aanzien van de landschappelijke waarden van de omgeving opgenomen.

Tuin

De gronden vóór de woningen (tot één meter achter de voorgevel) vallen onder de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming is het gebruik voor wonen wel toegestaan, maar mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De nieuwe woonpercelen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Naast het wonen wordt ruimte geboden voor een aan huis verbonden beroep en onder voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten die passend zijn in een woongebied. Daarnaast bestaan onder voorwaarden mogelijkheden voor woningsplitsing.

Het bouwen van woonhuizen is mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag uitsluitend een vrijstaand woonhuis worden gebouwd. Buiten het bouwvlak bestaan mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. De te behouden bijgebouwen zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Buiten deze aanduiding is ruimte voor 50 m² aan bijgebouwen.

Waarde – Archeologie

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemming 'Waarde – Archeologie', die op het gehele plangebied van toepassing is. Binnen deze bestemming wordt bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek gevraagd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Afzien inspraak

Met dit bestemmingsplan zijn geen grote maatschappelijke belangen gemoeid. De direct omwonenden zijn door de aanvrager geïnformeerd over de ontwikkeling. Daarom wordt afgezien van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan voor inspraak. Eenieder wordt tijdens het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld op zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken.

Vooroverleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is verder in het kader van het overleg voorgelegd aan de diensten van Rijk en Provincie en aan betrokken maatschappelijke organisaties. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 8.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden voor het indienen van zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 15 mei 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland het bestemmingsplan *Hasselt – De Driehoek 5* met ID-code NL.IMRO.1896.BP0045-VS01 ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

8. OVERLEG

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het bestemmingsplan aan de betrokken overlegpartners toegezonden. De provincie Overijssel en de Veiligheidsregio IJsselland hebben gereageerd. De ingekomen reacties zijn in deze paragraaf samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Provincie Overijssel

Ingekomen vooroverlegreactie

De provincie geeft aan dat bij toepassing van de rood-voor-rood regeling in principe uitgegaan wordt van sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf. Uit de toelichting en het advies van Het Oversticht blijkt dat de veestal die blijft staan een kwaliteitsverbetering behoeft om goed te kunnen passen in het toekomstige beeld van het erf. Het advies is de veestal te beplanken en het asbestdak te vervangen. Dit is geen vrijblijvend advies, zonder deze maatregelen is de veestal namelijk als landschapsontsierend aan te merken. De kwaliteitsverbetering dient dan ook als verplichting te worden opgenomen. Verder moet een overstromingsrisicoparagraaf worden opgenomen, waarin is beschreven hoe met de nieuwe woning rekening is gehouden met de overstromingsrisico's. Voor het overige kan de provincie zich vinden in het plan.

Reactie gemeente

De aanvrager is voornemens de veestal te gaan beplanken en het asbestdak te vervangen. De aanvrager is privaatrechtelijk met de gemeente overeengekomen dat deze kwaliteitsverbeteringen worden uitgevoerd. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

In het advies van het Oversticht wordt overigens de veestal niet als landschapsontsierend aangemerkt. De genoemde kwaliteitsverbeteringen zijn als suggestie in de advisering opgenomen. Uit navraag bij het Oversticht is deze opvatting bevestigd. De toelichting is verder aangevuld met een overstromingsrisicoparagraaf.

Veiligheidsregio IJsselland

Ingekomen vooroverlegreactie

De veiligheidsregio adviseert om in overleg met de lokale brandweer bluswatervoorzieningen te ontwikkelen voor de locatie. In de huidige situatie zijn onvoldoende voorzieningen aanwezig. Het open water in de omgeving is hiervoor niet toereikend. Dit kan mogelijk worden meegenomen bij de omgevingsvergunning voor de bouw van het woonhuis, bijvoorbeeld in de vorm van een geboorde put. Daarnaast wordt geadviseerd om het overstromingsrisico dat voor de locatie geldt te benoemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de adviezen ten aanzien van de bluswatervoorziening. De toelichting is verder aangevuld met een overstromingsrisicoparagraaf.

