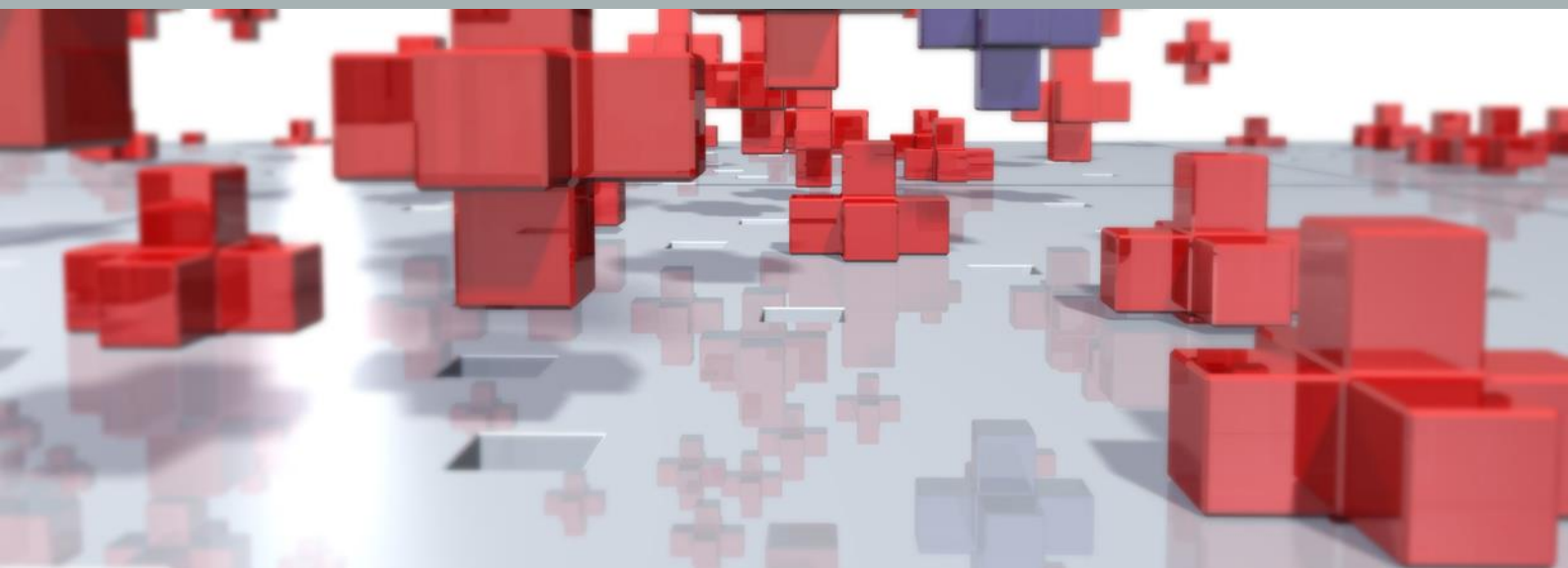


Bestemmingsplan Veneweg 166 en 255, Wanneperveen

Gemeente Steenwijkerland

Ontwerp



Bestemmingsplan Veneweg 166 en 255, Wanneperveen

Gemeente Steenwijkerland

Ontwerp

Rapportnummer: 211x09103.091869_1

Identificatienummer: NL.IMRO.1708.WNPVenewg166255BP-ON01

Datum: 12 maart 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer D. Buienhuis,
De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in
Nederland

Projectteam BRO: Noud van der Heijden

Concept: augustus 2017 / oktober 2017

Voorontwerp: november 2017

Ontwerp: maart 2018

Vaststelling:

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3.BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4.MILIEUASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.3 Bodem	16
4.4 Cultuurhistorie & Archeologie	16
4.5 Water	17
4.6 Ecologie	19
4.7 Bedrijven en milieuzonering	20
4.8 Geurhinder	22
4.9 Geluid	23
4.10 Luchtkwaliteit	24
4.11 Verkeer en parkeren	25
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Kabels en leidingen	26
5.JURIDISCHE PLANOPZET	27
5.1 Algemene opzet	27
5.2 Toelichting op de bestemmingen	27
5.3 Toelichting op de overige regels	28
6.FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	31
7.1 Wettelijk (voor)overleg	31
7.2 Inspraak	31
7.3 Vaststellingsprocedure	31
7.4 Procedure	31
7.5 Beroep	32

BIJLAGEN

Bijlage 1: Watertoetsen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Natuurmonumenten, eigenaar van de percelen Veneweg 255 en Veneweg 166, is voornemens beide locaties de herontwikkelen. De locaties liggen in Nationaal Park Wieden en De Weerribben, dat beheerd en onderhouden wordt door Staatsbosbeheer (de Weerribben) en Natuurmonumenten (de Wieden). Beide locaties zijn bedrijfsterreinen ten behoeve van het beheer en onderhoud van dat deel van het Nationale Park door Natuurmonumenten. Op beide percelen zijn bedrijfswoningen aanwezig. Natuurmonumenten is voornemens afstand te doen van deze bedrijfswoningen. Om de verkoopbaarheid van de bedrijfswoningen te vergroten is Natuurmonumenten voornemens de functie van de bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoning.

Dit past echter niet binnen de juridische kaders van de geldende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014'. Derhalve is een herziening van de vigerende beheersverordening noodzakelijk. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Plangebied

Beide locaties worden in onderhavig bestemmingsplan beschouwd als één plangebied. Het plangebied ligt in Nationaal Park Wieden en De Weerribben. Dit natuurgebied bestaat uit meren, sloten, uitgestrekte rietvelden, bloemrijke hooilanden en dichte moerasbossen. Het is het grootste laagveenmoerasgebied van West-Europa en is tevens een kwetsbaar gebied. Veneweg 255 heeft dienst gedaan als bedrijfswoning voor de beheerder van het omliggende gebied en ten behoeve van het naastgelegen bezoekerscentrum 'de Ribben'. De bedrijfswoning Veneweg 166 heeft dienst gedaan als woning voor de beheerder van het omliggende gebied. Op deze locatie is een werkplaats van Natuurmonumenten gevestigd.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuur 1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1 Weergave plangebied. Boven de locatie Veneweg 255 en onder de locatie Veneweg 166.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied beslaat een tweetal locaties: het perceel Veneweg 255 (locatie 1) en het perceel Veneweg 166 (locatie 2). In het plangebied is de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' van kracht. Het plangebied heeft het Besluitvlak Bedrijf, het Besluitvlak specifieke vorm van bedrijf - natuur- en landschapsbeheer, het Besluitvlak Waarde-archeologie en het Besluit subvlak specifieke vorm van bedrijf - natuur- en landschapsbeheer.

Binnen het geldende juridische kader ontbreken de juiste gebruiksregels voor onderhavig initiatief. Derhalve is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Veneweg 255

De locatie Veneweg 255 ligt op een stuk land tussen de plassen Beulakerwijde en Belterwijde langs de vaargeul die de twee plassen met elkaar verbindt. In de directe omgeving zijn twee campings en enkele woonpercelen aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een natuurperceel (D 5870) aanwezig. Op dat perceel is grasland en enkele bosschages aanwezig.

Op het perceel Veneweg 255 is een bedrijfswoning met bijbehorende tuin en een insteekhaven aanwezig. De bedrijfswoning hoort bij de bedrijfslocatie Veneweg 253. Op deze locatie is een beheerkantoor en bezoekerscentrum van Vereniging Natuurmonumenten gevestigd.

Veneweg 166

De locatie Veneweg 166 ligt op een afstand van ca. 980 meter ten noorden van de Veneweg. Daarmee ligt het perceel midden in het natuurgebied. De directe omgeving bestaat dan ook uit natuur, er zijn geen andere functies aanwezig. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met een bijgebouw en een aanlegsteiger. Daarnaast is er een schuur aanwezig die dienst doet als opslag- en werkruimte voor Natuurmonumenten. Het perceel sluit aan op de Hoosjesgracht.

2.2 Toekomstige situatie

Veneweg 255

De woning Veneweg 255 wordt afgestoten als bedrijfswoning bij het perceel Veneweg 253. De functie van de bedrijfswoning en bijbehorende tuin wordt gewijzigd naar wonen, de insteekhaven blijft gehandhaafd voor de woning. Er vinden verder geen ruimtelijke ingrepen plaats. Voor het perceel Veneweg 253 vinden geen wijzigingen plaats maar is in de toekomstige situatie geen bedrijfswoning meer toegestaan. Er vindt enkel een functiewijziging plaats in het plangebied waarbij de feitelijke situatie niet wijzigt, er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op het natuurperceel (D 5870) aan de zuidoostzijde van het plangebied.

Veneweg 166

Voor de Veneweg 166 geldt dat Natuurmonumenten alle bedrijfsactiviteiten op de locatie wil beëindigen. Derhalve wordt de hele locatie Veneweg 166 gewijzigd naar wonen. De woning en bijgebouwen blijven gehandhaafd, er worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan ziet op de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hierbij zijn geen nationale belangen in het geding. Om deze reden is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtelijke plannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder voor duurzame verstedelijking”):

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In diverse uitspraken van de Raad van State is het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ verder ingekaderd geraakt. Zo blijkt onder meer dat bij het bepalen of een ontwikkeling tot een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ moet worden gerekend, ook reeds bestaande onbenutte planologische mogelijkheden moeten worden meegenomen. Indien onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan worden opgenomen, hoeft niet te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro².

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het actuele en regionale aspect van de behoefte en Trede 3 komen te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets ‘door te schuiven’ naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

² Bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:2062, 1 juli 2015

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan ziet op de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Aangezien er met de voorgestane ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe woningbouwmogelijkheid, hoeft de behoefte niet aangetoond te worden. Met voorliggende ontwikkeling wordt geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt, maar enkel de omzetting van twee bedrijfswoningen met bijbehorende gebouwen naar burgerwoningen. Er wordt dus niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Een toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werken en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staat;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; 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; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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.

Doorwerking plangebied

In onderhavig bestemmingsplan worden twee voormalige bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, waardoor het initiatief voldoet aan de doelstelling van de provincie Overijssel voor zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met generieke beleidskeuzes.

Omgevingsverordening Overijssel 2017

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.

Hieronder volgen de voor onderhavig initiatief relevante artikelen uit de Omgevingsverordening.

Gebiedskenmerken

Het gebied Wieden - Weerribben is een Natura 2000-gebied en is ca. 7000 ha groot en vormt samen met de Natura 2000-gebieden Zwarte meer en Olde Maten één van de grootste moerasgebieden van Noordwest-Europa. Het gebied was in de Middeleeuwen grotendeels een hoogveengebied. Door veenwinning vanaf de gouden eeuw (Blokzijl als uitvoer haven van turf naar Holland) zijn in het gebied smalle, lange wateren ontstaan, de petgaten, die begrensd zijn met smalle stroken niet vergraven grond, de legakkers of ribben. Door successie van open water via drijftillen, Krabbenscheer-vegetaties of Pluimzegge-moeras ontstond een landschap met rietlanden en trilvenen, die jaarlijks door boeren werden gemaaid. In de 20e eeuw nam op veel grond het beheer af, waardoor zich uit rietland en moeras elzenbroek-, berkenbroek- en wilgenbroekbossen, konden ontwikkelen. In de Wieden ontstonden in dit laagveengebied als gevolg van stormen grote meren.

De Wieden en Weerribben vormen zowel provinciaal als landelijk een belangrijk leefgebied voor bedreigde plant- en diersoorten. Belangrijk zijn de oppervlakten- veenmosrietland, trilveen en blauwgrasland.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Nieuwe woningbouwlocaties

- Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
- In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemming heeft plaatsgevonden.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor beide percelen geldt het ontwikkelingsperspectief 'Ontwikkelingsperspectief Zone ondernemen met natuur en water'. Deze zone bestaat uit het Natuurnetwerk Nederland, de gebieden waar water de bepalende functie is en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van economische dragers, mits die hand in hand gaan met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze zone zijn een verbijzondering van de toepassing van de KGO doordat de investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, gericht moet zijn op water, natuur en landschap. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinpassing) van de ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Beide deelgebieden zijn gelegen binnen het gebied de Weerribben. De locatie Veneweg 255 is gelegen op het 'schiereiland' Ronduite, terwijl de locatie Veneweg 166 is gelegen in het veenlandschap. Beide locaties zijn al jaren in gebruik als beheerlocatie van de vereniging tot behoud van natuurmonumenten. Het beoogde gebruik als burgerwoningen, leidt niet tot een wijziging of intensivering van het gebruik. Ook in ruimtelijk opzicht treden er geen wijzigingen op. Om deze reden wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Als gevolg van voorliggend initiatief vindt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en worden ook geen extra bouw mogelijkheden toegerekend ten opzichte van de huidige planologische situatie. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de 'principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Het betreft geen nieuwe woningbouwlocaties. Het toestaan van de twee burgerwoningen past binnen de kaders zoals opgenomen in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Steenwijkerland

Op 20 juni 2017 heeft de raad de Omgevingsvisie Steenwijkerland vastgesteld. De gemeente wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit is 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. De schoonheid van de natuur en de bevaarbaarheid van het water in de Weerribben, het stationsplein van Steenwijk met de verbinding naar werk en voorzieningen, de culturele waarde van Giethoorn en de beleving ervan door grote aantallen buitenlandse toeristen.

De visie draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze kwaliteit is niet te meten. Alleen elementen ervan zijn meetbaar (zoals geluidswaarden) of aanwijsbaar (cultureel erfgoed). Een deel van de omgevingskwaliteit kun je slechts ervaren (sfeer, veiligheid). Het is de som der delen die de uiteindelijke kwaliteit bepaalt. Deze nieuwe definitie is betekenisvol: omgevingskwaliteit is het centrale doel van al het ruimtelijk handelen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, de functie van de percelen blijft daarmee in principe ongewijzigd. Er vinden geen ingrepen plaats en de situatie in het plangebied blijft verder ongewijzigd. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie niet in de weg staat aan onderhavige herstructurering.

Beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied

De uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn uitgewerkt in de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland'. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 2012 en geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied.

Het voornaamste doel van de notitie is het verschaffen van helderheid over uitgangspunten van gebruiks- en bouwmogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied. Daarmee is de notitie bepalend voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

Het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland kent vele functies. Deze functies zijn onder de volgende noemers onder te brengen: landbouw, natuur, wonen en recreatie. De onderlinge verhouding tussen de vier hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de toenemende waardering voor natuur en landschap, en de veranderende vorm en schaal van de landbouw en recreatie. Het algemene beleid is gericht op het weren van burgerwoningen in het buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied.

Doorwerking plangebied

In dit geval worden de twee bedrijfswoningen van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten omgezet in burgerwoningen, zodat deze afgestoten kunnen worden. De functie en het gebruik van de beheerderswoningen van de vereniging zal door de functiewijziging niet anders worden. Er is immers in beide gevallen sprake van wonen. Er is geen sprake van een nieuwe woonfunctie. De ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van het algemene beleid.

Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

De woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 'Goed wonen komt met elkaar voor elkaar', verwoordt wat de gemeente voor ogen heeft bij het wonen in Steenwijkerland, wat ze daaraan zelf bijdraagt en wat van derden wordt gevraagd. In de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 is beschreven dat de gemeente nieuwe woningbouw niet aanmoedigt. De gemeente wil namelijk focussen op nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en transformatie en het beter faciliteren hiervan.

Doorwerking plangebied

De woningen Veneweg 166 en 255 zijn in gebruik als beheerderswoningen bij de beheerfaciliteiten van de vereniging Natuurmonumenten. In feite is hier altijd gewoond door de beheerders van het gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de bestaande woningen kunnen worden behouden door deze een passende functie te geven en er worden geen uiterlijke aanpassingen gedaan aan het object. Ook wordt er geen bebouwing toegevoegd. Op deze manier blijven de woningen passend in de omgeving. Het plangebied betreft verder twee individuele locaties, waar geen specifieke uitspraak over wordt gedaan in de visie.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief in lijn is met de Woonvisie Steenwijkerland.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden twee beheerderswoningen omgezet in burgerwoningen. Het aantal woningen wijzigt daarmee niet. Er is met deze ontwikkeling geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Gelet op de aard en kleinschaligheid van de ontwikkeling, is er geen sprake van externe werking op het Natuurnetwerk Nederland, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of een overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op gevoelige gebieden.

3. In hoofdstuk 4, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.

4.3 Bodem

Op de bestemmingsvlakken waar de bestaande woningen zijn gesitueerd moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie (wonen).

Omdat de woningen op beide locaties al zeer lange tijd aanwezig zijn en gebruikt worden als beheerderswoningen voor medewerkers van De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, is een historische bodemtoetsing gedaan. Uit deze toetsing is gebleken dat de gronden op beide locaties al lang in gebruik zijn als woning. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Daarmee vormt de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.4 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Overijssel sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in Nationaal Park en Natura 2000-gebied de Weerribben-Wieken. Dit gebied was een ongerept veenmoeras, ontstaan door het golvende landschap van de IJstijd. Vanaf de 15^e eeuw veranderde het ongerepte veenmoeras van de Weerribben-Wieken door turfwinning. Het veen werd in lange banen uitgebaggerd. Het vochtige veen werd gedroogd op smalle 'legakkers'. Daarna werd het turf naar Holland verscheept om er huizen mee te verwarmen. Zogenaamde 'trekgaten' met water

bleven achter. De broze legakkers of 'ribben' ertussen bleken niet bestand tegen harde wind en hoge golfslag en braken door. Zo ontstond open water: de grote 'wijden', in dialect uitgesproken als wieden. De turfwinning bleef tot 1920 voor de streek van grote betekenis. Mede door de komst van nieuwe brandstoffen werd de turfwinning onrendabel. De mensen in het gebied schakelden over op andere inkomstenbronnen en vonden die in kleinschalige landbouw, visserij en rietteelt. Ondertussen werd men zich bewust van de natuurlijke en cultuurhistorische rijkdom van het door mensenhand gevormde landschap. Boeren die stopten, verkochten hun land aan natuurbeschermingsorganisaties. Tegenwoordig werken deze organisaties samen met de plaatselijke bevolking aan het behoud van deze rijke erfenis.

Onderhavig initiatief betreft enkel de functieverandering van twee reeds bestaande bedrijfswoningen. Deze zijn en blijven in gebruik voor woondoeleinden. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Daarmee is het initiatief niet van invloed op het beschermde en cultuurhistorisch waardevolle landschap van de Weerribben-Wieden.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen.

Archeologie

Door dubbelbestemmingen heeft de gemeente Steenwijkerland de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan. Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2". Daarmee worden mogelijke archeologische waarden beschermd. Het is verplicht om te onderzoeken of de mogelijkheid bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn wanneer er bodemingrepen worden gedaan die groter zijn dan 2.500 m². Onderhavig initiatief betreft de functieverandering van een reeds bestaand pand. Er worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt. De drempelwaarde wordt dan ook niet overschreden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Water

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

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

Hemelwater

In dit geval is sprake van een bestaande verharde situatie, er wordt geen nieuwe verharding toegevoegd waardoor het verhard oppervlak niet wordt vergroot. Hemelwater wordt teruggebracht in het milieu.

Afvalwater

Onderhavig initiatief voorziet enkel in de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen. Het afvalwater kan derhalve op bestaande voorzieningen worden geloosd.

Grondwater

Onderhavig initiatief voorziet enkel in de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen, er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gefaciliteerd die van invloed zijn op het grondwater.

Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter dijktraject 7-1 en 7-2, zoals opgenomen in bijlage I van de Waterwet. Deze trajecten kennen een veiligheid met een overschrijdingskans 1/3000 jaar. Voor het plangebied geldt een beperkt overstromingsrisico. De Veiligheidsregio IJsselland zet bij een mogelijke overstroming in op evacuatie naar hogere delen. Gezien het feit dat de feitelijke situatie in het plangebied (twee woningen) niet veranderd is onderhavige ontwikkeling toelaatbaar voor wat betreft het veiligheidsrisico.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Daarnaast is voor beide locaties (Veneweg 166 en 255) de watertoets van Waterschap Drents Overijsselse Delta ingevuld. Daaruit wordt geconcludeerd dat het waterschap geen belang heeft in de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De watertoets voor beide locaties is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

In de huidige situatie zijn de beide locaties van het plangebied in gebruik als bedrijf. Op het perceel Veneweg 255 zijn een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en een aanlegsteiger aanwezig. Een deel van het perceel is in gebruik als tuin, er zijn enkele bomen, struiken en gras aanwezig. Onderhavig initiatief voorziet enkel in een functiewijziging van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Er wordt geen bebouwing gesloopt of gerealiseerd en er vinden geen ingrepen in de aanwezige vegetatie plaats. Er zijn dan ook geen negatieve effecten op aanwezige soorten te verwachten.

Ter plaatse van Veneweg 166 is een bedrijfswoning aanwezig, alsmede een aanlegsteiger aanwezig voor beheerwerkzaamheden. Deze voorzieningen blijven na functiewijziging aanwezig en gelijk. Ook op deze locatie wordt uitsluitend de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Om deze reden zijn ook hier geen negatieve effecten te verwachten voor het gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is De Wieden. De locatie Veneweg 255 ligt voor een gedeelte in dit Natura 2000 gebied (een gedeelte van de tuin). De locatie Veneweg 166 ligt op een afstand van ca. 90 meter tot het Natura 2000 gebied. Gezien het huidige gebruik en de aard van het initiatief, namelijk de functiewijziging naar wonen, zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Tevens is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.

In scenario 3 van het plan-MER voor Omgevingsplan Buitengebied van de gemeente Steenwijkerland is aangegeven dat voor het wijzigen van functies naar wonen geen knelpunt uitgaat met betrekking tot ecologische waarden, mits er geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden plaatsvindt. De bouwvlakken waarbinnen de woning op beide locaties is toegestaan, worden strak op de woningen gelegd, zodat er geen aantasting plaats vindt van de natuurwaarden rondom de woningen. Daarnaast wordt in de regels opgenomen dat gebouwen en bouwwerken niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Op deze wijze is geborgd dat er geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden plaats vindt.

Conclusie

In dit geval gaat het om een bestemmingswijziging waarbij er geen fysieke ingrepen of wijziging van activiteiten (de functie wonen van het gebouw blijft immers wonen) plaatsvinden. Dit betekent dat de omgevingscondities ten aanzien van beschermde soorten en gebieden gelijk blijft. Hierdoor zijn negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden door de bestemmingswijziging op voorhand uitgesloten. Het aspect natuur vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen op de percelen Veneweg 166 en 255.

Veneweg 166

In de directe omgeving van de Veneweg 166 zijn geen andere functies aanwezig, derhalve wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde bedrijven in de omgeving van de Veneweg 166 liggen op een minimale afstand van ca. 1,1 kilometer. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-publicatie.

Veneweg 255

Ter plaatse van de Veneweg 255 kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "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. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." De directe omgeving van het plangebied bestaat uit lintbebouwing in het buitengebied aan de provinciale weg Veneweg (N672), daarnaast zijn in de directe omgeving verschillende type functies aanwezig (Veneweg 253, 306, 271).

³ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

De bedrijfswoning in het plangebied maakt nu nog onderdeel uit van de inrichting aan de Veneweg 253. Daar is het bezoekerscentrum Weerribben en Wieden van Natuurmonumenten gevestigd. Daarnaast is er een werkschuur aanwezig. Volgens de aanvraag vergunning van de Vereniging Natuurmonumenten voor het veranderen van de inrichting aan de Veneweg 253 (d.d. 12 november 2012) vinden de volgende activiteiten plaats op de locatie:

- Kantoorruimte
- Opslag materiaal/ materieel ten behoeve van onderhoud natuurterreinen
- Werkplaats voor klein onderhoud en reparatie
- Schaftruimte
- Berging
- Haven ten behoeve van vaartuigen en overslag materialen en transportmaterieel.

Deze activiteiten vallen volgens de VNG-lijst de typeren als een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied wordt deze afstand met één stap verlaagd naar 10 meter. Conform de aanvraag vergunning is de afstand tot de woning in het plangebied 12 meter. Er is derhalve geen sprake van een belemmering voor deze functie. Daarnaast zijn met Vereniging Natuurmonumenten afspraken gemaakt over het parkeren op de Veneweg 253. In de huidige situatie zijn aan de grens van het perceel met de Veneweg 255 enkele parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig. Deze worden verder op het perceel, achter de bedrijfsbebouwing verplaatst zodat deze niet leiden tot hinder.

Aan de Veneweg 306 is een recreatiebedrijf aanwezig die overnachtingen in vakantiewoningen, campingplaatsen en zeilbotenverhuur aanbiedt. Op dit perceel is parallel aan de Veneweg een bouwvlak voor facilitaire voorzieningen (voorzieningen die onderdeel uitmaken van de exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie) aanwezig. Deze voorzieningen vallen te typeren als een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied wordt deze afstand met één stap verlaagd naar 10 meter. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak en de woning in het plangebied is circa 25 meter. Derhalve vindt er geen belemmering voor deze activiteiten plaats. De vakantiewoningen, campingplaatsen zeilbotenverhuur vinden verder op het perceel plaats. Deze activiteiten hebben volgens de VNG-lijst de categorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied wordt deze afstand met één stap verlaagd naar 30 meter. Binnen een straal van 30 meter vinden geen categorie 3.1 activiteiten plaats op het perceel. Er is dan ook geen sprake van belemmering. Parkeren vindt plaats op een perceel ten oosten van Veneweg 253, op een afstand van 46 meter. Ook hier wordt geen hinder van ondervonden.

Aan de Veneweg 271 is een recreatiebedrijf in de vorm van een kampeerterrein aanwezig. Het kampeerterrein biedt ook aanlegmogelijkheden voor zeilboten en motorboten. Een kampeerterrein is volgens de VNG-lijst een categorie 3.1 inrichting met een grootste afstand van 50 meter. De werkelijke afstand van de grens van dit perceel tot de woning in het plangebied is 73 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie.

4.8 Geurhinder

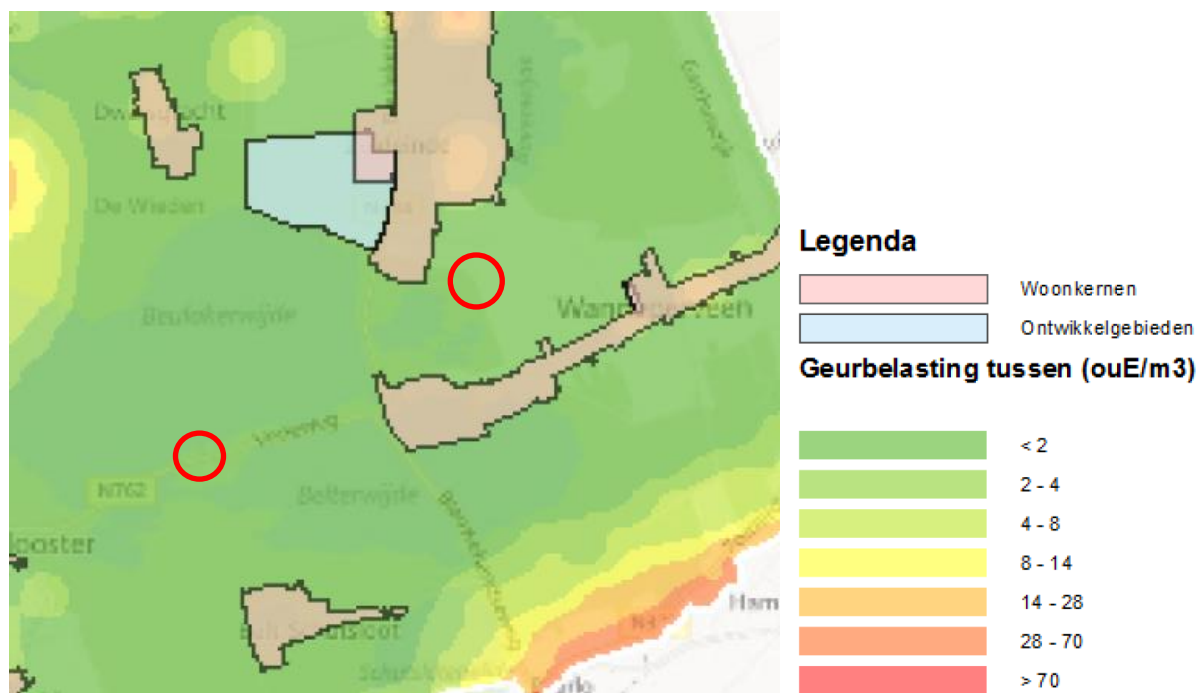
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Steenwijkerland heeft op 11 maart 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Op basis van deze verordening geldt voor vaste afstandsdieren ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 100 meter en voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 25 meter.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt twee burgerwoningen mogelijk. Daarmee is, evenals in de huidige situatie, sprake van geurgevoelige objecten. De afstand tussen Veneweg 255 en het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ca. 2,2 kilometer. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandseis. De afstand tussen Veneweg 166 en het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf bedraagt ca. 1 kilometer. Ook hier wordt voldaan aan de afstandseis. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de omliggende veehouderijen.

In een kaart bij de geurverordening van de gemeente Steenwijkerland is de achtergrondbelasting in de gemeente opgenomen. Zoals in figuur 4.1 is weergegeven bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de twee locaties (rood omlijnd) ca. 2 – 4 ouE/m³. Dit betekent dat er sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart geurverordening gemeente Steenwijkerland met het plangebied rood omlijnd.

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de functiewijziging van het plangebied. Ten aanzien van zowel de voor- als achtergrondbelasting kan op basis van de 'Geurverordening gemeente Steenwijkerland' worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar/optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder, doorgang vinden.

4.9 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

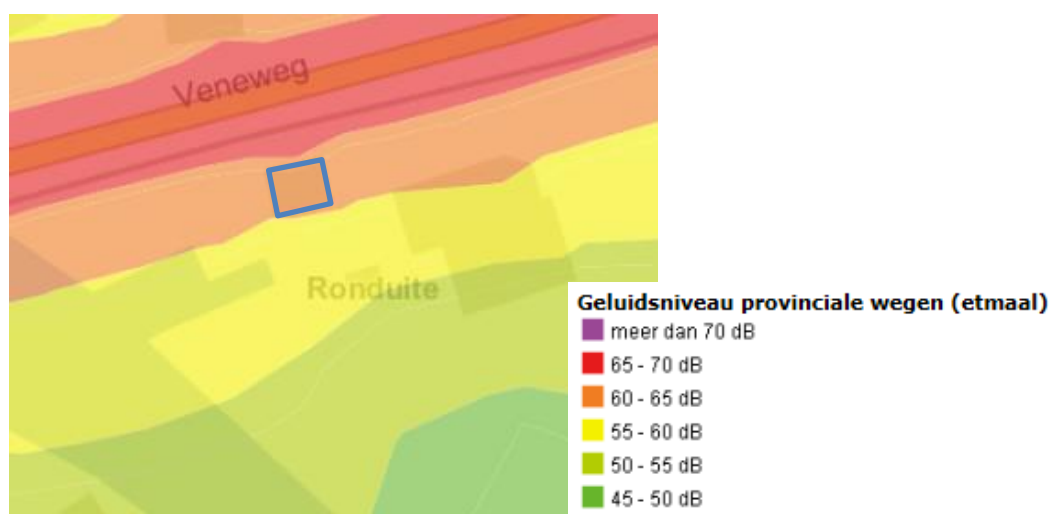
Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op twee locaties. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) bepaalt dat indien reeds sprake is van een bestaande weg en een bestaande woning, een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Hierbij maakt de wet geen onderscheid in de functie bedrijfs- of burgerwoning. In dit geval is sprake van een

bestaande woning en bestaande wegen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de Veneweg 255 ligt het plangebied nabij de Veneweg. In de Atlas van Overijssel heeft de provincie Overijssel de cumulatieve geluidbelasting van haar provinciale wegen weergegeven, zie figuur 4.2. De huidige geluidbelasting op de woning is 60 – 65 dB. Dit betekent dat de huidige akoestische kwaliteit van de omgeving ten gevolge van de cumulatieve effecten wordt beoordeeld als tamelijk slecht. In de toekomstige situatie zal dit niet wijzigen. De akoestische kwaliteit is niet optimaal, maar het woon- en leefklimaat is niet onacceptabel.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het initiatief op beide locaties.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart cumulatieve geluidbelasting provinciale wegen met het plangebied blauw omlijnd

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook

als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt een functiewijziging van twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt en worden geen extra woningen toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat het plan dan ook niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeersgeneratie

Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld⁴). Zowel in de huidige als toekomstige situatie is op beide percelen sprake van één vrijstaande woning. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt dan ook niet. Er is geen sprake van belemmeringen.

Parkeren

Per woning zijn conform CROW-publicatie 317 'Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie' twee parkeerplaatsen benodigd. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. De percelen zijn voldoende groot om hierin te kunnen voorzien.

4.12 Externe veiligheid

Algemeen

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 als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

⁴ CROW-publicatie 317 'Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie'.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Dit bestemmingsplan maakt op beide locaties een kwetsbaar object, namelijk een burgerwoning, mogelijk. Uit de risicokaart blijkt dat er op een afstand van ca. 6 meter tot de Veneweg 255 een aardgasleiding ligt. Op het perceel Veneweg 166 een risicovolle inrichting aanwezig is in de vorm van een propaangastank.

Onderhavig initiatief betreft enkel de functiewijziging van de twee bedrijfswoningen op de locaties Veneweg 255 en Venweg 166 naar een burgerwoning. Dit betekent dat het feitelijke gebruik van de woningen niet wijzigt en het initiatief leidt niet tot een toename van de personendichtheid binnen het plangebied. Een verantwoording aan het plaatsgebonden- en groepsrisico is niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.13 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Bestemming Agrarisch met Waarden

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor de instandhouding van natuur- en landschapselementen. Alleen bestaande gebouwen zijn toegestaan.

Bestemming Bedrijf

Binnen de bestemming Bedrijf is een 'specifieke vorm van bedrijf – natuur en landschapsbeheer' toegestaan en bedrijven welke reeds legaal aanwezig zijn. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij een bebouwingspercentage van 100% geldt.

Bestemming Tuin

Binnen deze bestemming zijn tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen toegestaan. Daarnaast voorziet deze bestemming in parkeren en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming Water

Binnen deze bestemming is de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Een verkeersfunctie voor de beroeps- en recreatievaart is ook toegestaan.

Bestemming Wonen - Buitengebied

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens de uitoefening van een beroep aan huis binnen het hoofd- en bijgebouw (tot maximaal 100 m²). Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Bestemming Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming geldt naast de bestemming 'Wonen' en dient ter bescherming en behoud van de voorkomende archeologische waarden. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De belangen van de dubbelbestemming wegen zwaarder dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden in de bodem

5.3 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein met in acht name van de normen als beschreven in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling worden via de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Voor de gemeente zijn daardoor geen financiële consequenties, waardoor het plan financieel uitvoerbaar is.

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat het plan als voorontwerpplan ter inspraak wordt gelegd, zodat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de periode 17 januari 2018 tot en met 27 februari 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

7.4 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Watertoetsen

datum 9-1-2018
dossiercode 20180109-35-16771

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over de watertoets van Drents Overijsselse Delta kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar watertoets@wdodelta.nl.

Uit deze toets komt de procedure geen waterschapsbelang.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Bestemmingsplan Veneweg 166 en 255, Wanneperveen:

"Functiewijziging naar wonen van de bestaande bebouwing aan de Veneweg 166 te Wanneperveen."

Ligging plan:
Veneweg 166
7946 LM
Wanneperveen

Uw gegevens:

Noud van der Heijden
BRO
noud.van.der.heijden@bro.nl

Boscheweg 107
5282 WV
Boxtel

Gegevens gemeente:

Steenwijkerland
Christian Lubbinge
140521
christian.lubbinge@steenwijkerland.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Steenwijkerland

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

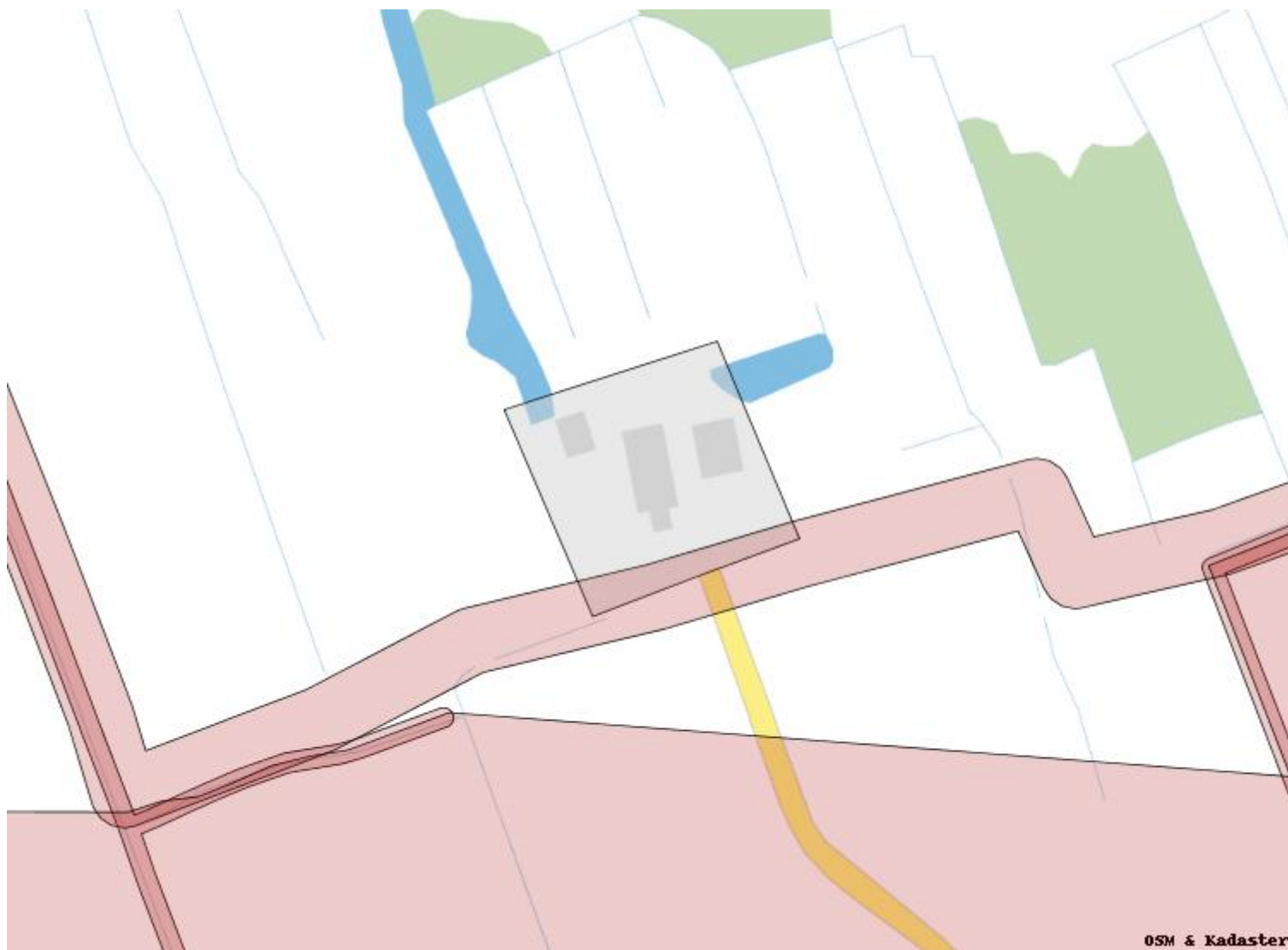
ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee



Verklaring

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

datum 9-1-2018
dossiercode 20180109-35-16772

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over de watertoets van Drents Overijsselse Delta kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar watertoets@wdodelta.nl.

Uit deze toets komt de procedure geen waterschapsbelang.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Bestemmingsplan Veneweg 166 en 255, Wanneperveen:

"Functiewijziging naar wonen van de bestaande bebouwing aan de Veneweg 255 te Wanneperveen."

Ligging plan:
Veneweg 255
7946 LV
Wanneperveen

Uw gegevens:

Noud van der Heijden
BRO
noud.van.der.heijden@bro.nl

Boscheweg 107
5282 WV
Boxtel

Gegevens gemeente:

Steenwijkerland
Christian Lubbinge
140521
christian.lubbinge@steenwijkerland.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Steenwijkerland

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

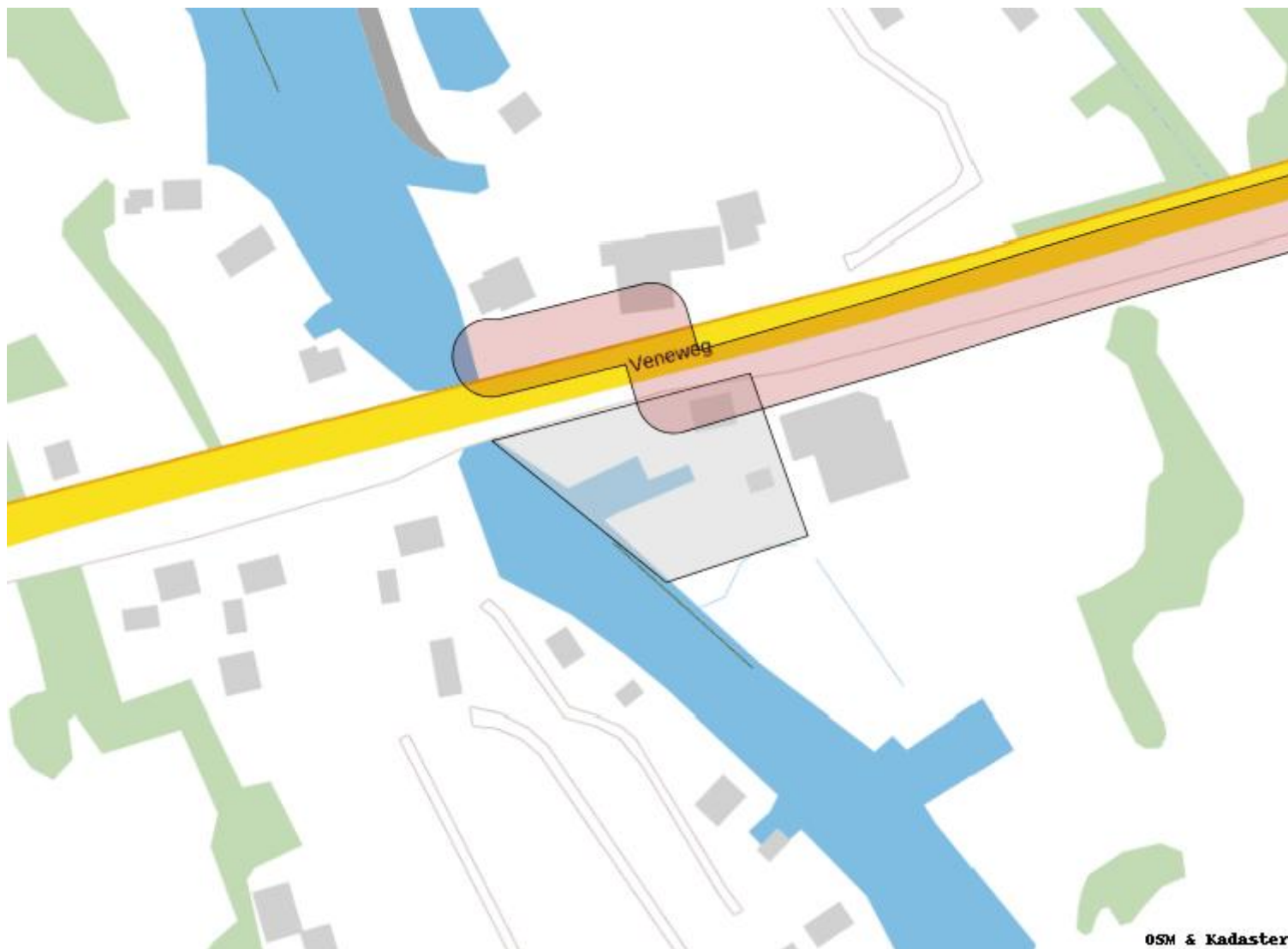
ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee



Verklaring

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

Veneweg 166 en 255, Wanneperveen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden	10
Artikel 4 Bedrijf	14
Artikel 5 Tuin	17
Artikel 6 Water	18
Artikel 7 Wonen - Buitengebied	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10 Algemene bouwregels	27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 15 Overgangsrecht	32
Artikel 16 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Veneweg 166 en 255, Wanneperveen met identificatienummer NL.IMRO.1708.WNPVenewg166255BP-ON01 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld, ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een *aanduiding* indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

één of meer *gebouwen* en/of *bouwwerken*, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.8 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, al dan niet gericht op uiterlijke verzorging (zoals onder andere kapper, pedicure, manicure, gezichtsverzorging), waarvan de omvang in een *woning* met bijbehorende *gebouwen* past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

1.9 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een *woning* en daarbij behorende *gebouwen*, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.10 beroeps- dan wel bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een *beroep aan huis* dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een *bestemmingsvlak*;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een *hoofdgebouw* dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend *hoofdgebouw* verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd *gebouw*, of ander *bouwwerk*, met een *dak*;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een *bouwwerk*, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende *bebouwing* is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een *bouwperceel*;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde *gebouwen* en *bouwwerken* geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een *gebouw*;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of verhuren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.24 evenement

het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking;

1.25 gebouw

elk *bouwwerk*, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gebruiken

onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

1.27 hoofdgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand *gebouw* dat, door zijn vorm en/of constructie en mede gelet op de bestemming, als het belangrijkste *bouwwerk* op een *bouwlak* kan worden aangemerkt;

1.28 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het *hoofdgebouw*, dan wel in met het *hoofdgebouw* verbonden *bijgebouwen* en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.29 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen *bouwwerk* zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.30 kunstwerken:

bouwwerken geen *gebouwen* zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.31 kunstobjecten

bouwwerken geen *gebouwen* zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

1.32 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare *dienstverlening*, openbare speelterreinen en speelplaatsen en kinderopvang, alsook ondergeschikte *detailhandel* en *horeca* ten dienste van deze voorzieningen;

1.33 overkapping

een *bouwwerk*, al dan niet aangebouwd aan een *gebouw* of een *bouwwerk*, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;

1.34 peil

- a. voor *gebouwen*, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.37 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.38 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een *hoofdgebouw*;

1.39 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen;

2.3 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak zoals wolfseinden en dakkapellen die voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten bedragen;

2.5 inhoud van een bouwwerk/gebouw:

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.8 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren gemeten grootste afstand;

2.10 meten op de verbeelding:

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.11 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
- d. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
- e. een botenhuis, uitsluitend gelegen aan bevaarbaar water en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis'

met daaraan ondergeschikt:

1. ontsluitingsvoorzieningen;
2. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
3. recreatief medegebruik, voor zover dit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- a. bestaande gebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- b. voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het instandhouden, versterken en/of ontwikkelen van de in artikel 3.1 genoemde natuur- en landschapselementen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

3.2.3 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. een botenhuis uitsluitend aan bevaarbaar water wordt gebouwd;
- b. de goothoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 4,00 meter;
- d. een botenhuis wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- e. de oppervlakte van een botenhuis bedraagt maximaal 25 m²;
- f. er mag maximaal één botenhuis per bouwperceel worden opgericht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 en 3.2.2 ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen per bedrijf maximaal 500 m² mag bedragen;
- b. teeltondersteunende voorzieningen niet in de ecologische hoofdstructuur mogen worden gesitueerd;
- c. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. terras, tennisbaan en zwembad;
- c. paardenbak, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- e. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- f. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie;
- h. boom- en fruitteelt;
- i. ligplaats voor boten, anders dan voor eigen gebruik;
- j. verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van minicampings:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1, ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:

- a. het aantal minicampings binnen de gemeente niet meer dan 50 bedraagt;
- b. nieuwe minicampings in het Natura 2000 gebied (ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - natura 2000') en EHS gebieden niet mogelijk zijn;

- c. het aantal kampeerplaatsen maximaal 15 bedraagt
- d. uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
- e. deze gronden direct aansluiten aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2';
- f. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- g. de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
- h. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 meter bedraagt;
- i. het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 7. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
 - 8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
- k. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van het gebruik van gronden als paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de volledige paardenbak wordt gerealiseerd binnen een straal van 70 meter gemeten vanaf het aangrenzend en bijbehorend hoofdgebouw;
- b. de paardenbak op een minimale afstand van 50 meter gemeten vanaf woningen van derden dient te worden aangelegd;
- c. de plaatsing van lichtmasten bij de paardenbak uitsluitend is toegestaan indien dit geen lichthinder tot gevolg heeft;
- d. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- e. de paardenbak een afmeting heeft van maximaal 20 x 40 meter;
- f. de bouwhoogte van de paardenbak maximaal 1,50 meter bedraagt, uitgezonderd de hoogte van lichtmasten, die maximaal 5,00 meter bedraagt;
- g. een paardenbak niet voor de voorgevelrooilijn gesitueerd mag worden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 7. de landschappelijke en/of natuurlijke en/of ecologische waarden;
 - 8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht algemeen

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het scheuren van grasland en/of rietland;
- b. het aanbrengen van (bovengrondse) leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het verrichten van exploitatieboringen;

- d. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- e. het wijzigen van de bodemstructuur, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem met meer dan 0,20 meter;
- f. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- g. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het dempen van oppervlaktewater;
- i. het vergraven van oevers;
- j. het verleggen van watergangen.

3.6.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 3.6.1 en 3.6.2 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
- d. werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheersplan zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet.

3.6.3 *Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.6.4 *Inwinnen advies bevoegd waterschapsgezag*

In de volgende gevallen vraagt het bevoegd gezag advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag, alvorens de in artikel 3.6.1 genoemde vergunning te verlenen:

- a. wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 750 m²;
- b. wanneer gronden worden afgegraven met als doel permanent oppervlaktewater met een oppervlakte groter dan 750 m² te realiseren.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuur en landschapsbeheer', een bedrijf in natuur en landschapsbeheer;
- b. ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven;
- c. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- e. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorangsregels uit artikel 14.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming.
- met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2 tot en met 4.2.4.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- b. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
- c. bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 15° afgedekt;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12,00 meter.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte

- van een carport maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. de vestiging van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in artikel 4.1;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. zelfstandig kantoor;
- d. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
- e. shop-in-shop formules;
- f. horeca;
- g. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van naar aard gelijk te stellen bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1, ten behoeve van het toestaan van naar hun aard met de toegelaten bedrijven gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten niet zwaarder mogen zijn dan de bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels);
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- c. het woon- en leefklimaat;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1, ten behoeve van het gebruik voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel bedraagt maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 150 m²;
- c. de oppervlakte van afhaalpunten van internetwinkels bedraagt maximaal 15 m², met dien verstande dat detailhandel anders dan in de aan het hoofdassortiment ondergeschikte artikelen niet is toegestaan;
- d. etalages niet zijn toegestaan;
- e. verkoop van etenswaren, dranken en genotsmiddelen niet is toegestaan;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de milieusituatie;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
 - b. parkeren;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
- c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwgrens binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende kaden, bermen en taluds;
- b. verkeersfunctie voor de beroeps- en recreatievaart;
- c. watersportvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. bruggen;
- f. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend verkeerstekens worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3,00 meter bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's (caisons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van daghoreca

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.3, ten behoeve van daghoreca, met dien verstande dat:

- a. er mag alleen sprake mag zijn van drijvende daghoreca;
- b. de totale oppervlakte die wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten mag maximaal 50 m² bedragen.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het aanbrengen van duikers;
- d. het dempen of graven van sloten, vaarten, poelen en daarmee gelijk te stellen waterpartijen;
- e. het aanleggen van helofietenfilters;
- f. het aanleggen voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- g. het verrichten van exploratieboringen en/of seismologisch onderzoek;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie en/of telecommunicatieleidingen, exclusief drainagegeleidingen.

6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 6.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheersplan zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet, welke is vastgesteld door gedeputeerde staten of het ministerie en daarmee in overeenstemming is bevonden;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

6.5.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.5.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Wonen - Buitengebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- 1. bakhuisje, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bakhuisje';
- 2. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- 3. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- 4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';
- d. bakhuisje, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bakhuis'

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen is toegestaan;
- b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
- c. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
- d. de goothoogte bedraagt minimaal 2,50 meter en maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat:
 - 1. indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;
- e. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,50 meter en maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;
- f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is.

7.2.3 Bijgebouwen behorende wij de woning

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

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van botenhuizen en carports, mag maximaal bedragen:

Oppervlakte bestaand bouwperceel	Toegestane oppervlakte bijgebouwen
Bouwperceel tot 500 m ²	50 m ² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 500 m ² tot 1.000 m ²	70 m ² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 1.000 m ² tot 2.500 m ²	80 m ² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel vanaf 2.500 m ²	100 m ² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte

- b. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. een carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

7.2.5 *Botenhuizen*

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. een botenhuis uitsluitend aan bevaarbaar water wordt gebouwd;
- b. de goothoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 4,00 meter;
- d. een botenhuis wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- e. de oppervlakte van een botenhuis bedraagt maximaal 25 m²;
- f. er mag maximaal één botenhuis per bouwperceel worden opgericht.

7.2.6 *Bakhuisje*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bakhuis' zijn uitsluitend de bestaande hoofdvorm, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting toegestaan.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1.a ten behoeve van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en/of artikel 7.2.2.g ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd
- b. het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak alleen betrekking heeft op de uitbreiding van een woning binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het woon- en leefklimaat;
3. de verkeersveiligheid;
4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere oppervlakte na sanering bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 en 7.2.4 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 100% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd;
- b. na sanering het perceel voor niet meer dan 60% is bebouwd;
- c. de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 en 7.2.4 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- b. de bijgebouwen vrijstaand worden uitgevoerd;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van de woning;
- d. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
- e. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

7.3.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroten van de goothoogte van de woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. de goothoogte van de woning maximaal 5,50 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 4. de landschappelijke waarden van de gronden;
 5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.3.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2, 7.2.3 en 7.2.4 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 3. de landschappelijke waarden van de gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, met uitzondering van bestaande mini-campings, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 7.1 en 7.4.2;
- d. woningsplitsing;
- e. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
- f. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- g. detailhandel en horeca.

7.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
- i. buitenopslag en buitenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- j. er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:

1. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom, dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
 - c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep:

1. dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
2. dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

8.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.3.1 is niet van toepassing, indien:

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

8.3.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.3.1 kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.3.5 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitgezonderd zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil, daarbij worden niet meegerekend zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 wetgevingzone - Natura 2000

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Natura 2000' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

13.2 Toetsingscriteria

Een in **13.1** genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

14.2 Voorrangsregels

14.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: bestemmingsplan 'Veneweg 166 en 255, Wanneperveen'.

