

Bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenstraat e. o

ID plan: NL.IMRO.1708.STJMolenstraatBP-VA01

Datum:

Status: vastgesteld

Auteur:

Vastgesteld door de raad dd. 30-10-2018

de griffier,

de voorzitter,

Sint Jansklooster - Molenstraat e. o

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.2 Beschrijving initiatief	9
2.3 Inpassing	11
2.4 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	16
4.1 Milieueffectrapportage	16
4.2 Milieuzonering	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Geluid	18
4.5 Bodem	18
4.6 Water	19
4.7 Waterveiligheid en overstromingsrisico's	20
4.8 Cultuurhistorie	21
4.9 Archeologie	21
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Kabels en leidingen	22
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Toelichting op de bestemmingen	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen bij de toelichting	29
Bijlage 1 Memo vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	38
Regels	61
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
Artikel 1 Begrippen	62

Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	70
Artikel 3	Groen	70
Artikel 4	Tuin	71
Artikel 5	Verkeer	72
Artikel 6	Wonen - 1	74
Artikel 7	Wonen - 2	78
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	82
Hoofdstuk 3	Algemene regels	84
Artikel 9	Antidubbeltelregel	84
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	85
Artikel 11	Algemene bouw regels	86
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 14	Overige algemene regels	89
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	90
Artikel 15	Overgangsrecht	90
Artikel 16	Slotregel	91
Bijlagen regels		93
Bijlage 1	Overzicht Aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven	94
Verbeelding		97

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wetland Wonen Groep is voornemens om aan de Molenstraat, de Bonkenhavenweg, de Monnikenweg en de Kloosterkamp 34 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De 19 bestaande gedateerde woningen worden hierbij gesloopt.

In het geldende bestemmingsplan *Zuidelijke Kernen* en *Veegplan Zuidelijke Kernen* is het plangebied al bestemd als woningbouwlocatie. Woningen dienen in binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Deze bouwvlakken zijn afgestemd op de situering van de huidige woningen en de woningen die in het plangebied aanwezig waren. Het toekomstig stedenbouwkundig ontwerp sluit niet aan op bij deze situering. De toekomstige woningen passen niet in de huidige bouwvlakken.

De gemeente Steenwijkerland wil de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen optimaliseren en wil derhalve medewerking verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen wordt een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt middenin het dorp Sint Jansklooster. Sint Jansklooster ligt ten zuiden van de weg tussen Vollenhove en Meppel (N762). De kern ligt aan de noordoostzijde tegen het natuurgebied De Wieden. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en wordt omringd door de Molenstraat, de Bonkenhavenweg, de Monnikenweg en de Kloosterkamp. De bestaande woningen aan de zuidwestkant van de Kloosterkamp maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Geo Web)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (Bron: Geo Web)

1.3 Planologische regeling

Noordelijk deel

Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan *Veegplan Zuidelijke Kernen* dat is vastgesteld op 8 december 2015. In dit bestemmingsplan is dit deel van het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Tuin'.

Zuidelijk deel

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan *Zuidelijke Kernen* dat is vastgesteld op 4 december 2012. In dit bestemmingsplan is dit deel van het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Tuin'.

Conclusie

Het opgestelde stedenbouwkundig plan past niet binnen deze bestemmingen. Zodoende is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet: Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het, voor het plan relevante, beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie besproken. De gewenste ontwikkelingen moeten goed in de huidige situatie worden ingepast.

2.1 Huidige situatie plangebied

Herstructurering opgave Wetland Wonen Groep

De gemeente Steenwijkerland en Wetland Wonen Groep (WWG) zijn al enkele jaren bezig met het geven van een kwaliteitsimpuls aan het woningaanbod. Hiervoor zijn verschillende herstructureringsprojecten ontwikkeld, waarvan een aantal ook al daadwerkelijk is uitgevoerd.

Bebouwing in de omgeving

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen bestaande uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij twee, drie of vier woningen onder dezelfde kap aaneen zijn gebouwd. De woningen hebben een oriëntatie op de straat, waarbij de rooilijn voornamelijk de straat volgt.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen, te weten het braakliggend terrein aan de noordkant en de nog aanwezige woningen (19 in totaal) aan de zuidkant van het plangebied. Voorheen stonden 18 woningen op het braakliggende terrein. Deze twee gebieden zijn van elkaar gescheiden door de Van Isselmudenstraat. Een overzichtstekening is weergegeven in figuur 1.2. In figuur 2.1 is een vooraanzicht vanaf de Molenstraat op het braakliggend terrein en op de bestaande woningen weergegeven. De bouwkundige staat van de bestaande woningen is verouderd en de woningen voldoen niet meer aan de huidige wensen op het gebied van wooncomfort.



Figuur 2.1 Aanzicht op het bestaande parkeerterrein (bron: Google streetview)

2.2 Beschrijving initiatief

Ambitie

Het doel is om het plangebied te herstructureren. In dit kader worden de woningen die in het plangebied aanwezig zijn gesloopt. De herstructurering draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van onnodige uitgifte van nieuwe uitbreidingslocaties.

Programma

Het programma bestaat uit de bouw van 34 woningen in de sociale huursector. Figuur 2.2 en 2.3

geven een situatietekening van de (beoogde) invulling van het plangebied. In het meest noordelijke blok worden 14 hofwoningen in twee blokjes van vier woningen en 2 blokjes van drie woningen gebouwd. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte bedraagt hier circa 3,50 en 9,00 meter. Het middenterrein krijgt een openbare groene invulling.

In het zuidelijk blok worden vijf blokjes van elk vier woningen gebouwd. De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6- en 11 meter. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. De bestaande woningen aan de zuidwestkant van de Kloosterkamp maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Gewenste situatie plangebied (bron TWA - architecten)



Figuur 2.3 Gewenste situatie hof (bron TWA - architecten)

2.3 Inpassing

Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de rijwoningen in de directe omgeving. De rooilijn volgt hierbij de weg. De bijgebouwen worden, zoals in figuur 2.2 en 2.3 te zien, achter de voorgevels van de woningen gebouwd en zijn daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning). Geconcludeerd wordt dat er in de herverkaveling sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing.

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen. Dit betreffen erfontsluitingswegen en maken deel uit van een 30 km-zone. Via de Molenstraat wordt het plangebied verder ontsloten in oostelijke en noordelijke richting.

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'. De parkeerbehoefte voor de woningen is op basis van de Nota Parkeernormen 1.6. Op basis van dit beleid zijn in het plangebied 54 parkeerplaatsen benodigd. In het stedenbouwkundig plan (zie figuur 2.2) zijn hiervoor ruim voldoende parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee is sprake van een goede parkeersituatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen.

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van 34 woningen. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden betekent dit een toename van 15 woningen. Met de ontwikkeling is sprake van een kwaliteitsslag naar huurwoningen waar behoefte aan is. De toename van 15 woningen is passend binnen het regionale Woningbouwprogrammering West-Overijssel 2017 (zie paragraaf 3.2) en vindt plaats op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het voornemen raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Zodoende staat het Rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

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

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Het slopen en vervangen van de bestaande woningen past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een in het verleden al bebouwd perceel en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

de natuurlijke laag: Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Kenmerkend hiervan zijn de hoogteverschillen. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een perceelsgebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats waardoor sprake is van een aantasting van het reliëf van de stuwwal.

de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Het essenlandschap is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en (voormalige) grote open heidevelden. Door verschillende uitbreidingen van woonbebouwing is dit hoevenlandschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag: woonwijk 1955 - nu

De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, is planmatig ontworpen en heeft daardoor haar eigen maat en karakter. Kenmerkend is de herhaling van zogenaamde "stempels" met dezelfde soort rijwoningen. De naoorlogse woonwijken zijn vaak functioneel gescheiden van de werkgebieden. Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving.

de lust- en leisurelaag is niet van toepassing

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Een

nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken.

In artikel 2.2.2 worden de regels gegeven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woningen. Woningbouw is toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in Regionale Woningbouwprogrammering West-Overijssel 2017. In dit document is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dat betekent dat beschreven moet worden dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden.

In dit bestemmingsplan is sprake van een toename van 15 woningen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. In de gemaakte woonafspraken is nog voldoende ruimte voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de huidige wensen op het gebied van het woongenot. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan. De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. Dit bestemmingsplan voorziet in het vervangen van bestaande woningen door woningen die voldoen aan de huidige wensen ten aanzien van het woongenot. Een deel van de locatie is onbebouwd omdat de bebouwing jaren geleden is gesloopt. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.2 Visie op wonen en leefbaarheid

De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal geeft de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. De visie is door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld op 29 mei 2012.

Ten aanzien van het woonaanbod ziet de gemeente Steenwijkerland een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Ook voor de huursector is sprake van een herstructureringsopgave. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Ook in Sint Jansklooster wil de gemeente de herstructureringsopgave voortzetten.

In dit bestemmingsplan is sprake van een investering in de woningvoorraad door het vervangen van verouderde woningen door nieuwbouw die aansluit op de woonwensen vanuit de markt en afgestemd is op de doelgroep van Wetland Wonen Groep.

3.3.3 Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Bij de uiteindelijk bouwaanvraag van het bouwplan vindt een toetsing aan de welstandscriteria plaats. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woning passend zullen zijn in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten. Milieuaspecten zijn een belangrijk onderdeel van de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Eventuele milieuaspecten kunnen, voorzover mogelijk en noodzakelijk, vertaald zijn in de regeling van dit bestemmingsplan.

4.1 Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts 15 ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden voor en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer-beoordeling. De gemeenteraad moet op deze mer - beoordeling een besluit nemen. Derhalve is een vormvrije mer-beoordelingsnotitie opgesteld. In de mer - beoordelingsnotitie is aangegeven dat de impact van het plan op het milieu gering is. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 1.

4.2 Milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied. Hierbij is sprake van een

omgeving waar lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 2) gemengd met woningen kunnen voorkomen. Tegenover het plangebied is onder andere een huisarts en een supermarkt gevestigd.

Bedrijven uit milieucategorie 2, hebben een richtafstand van 10 meter op basis van geluid in een gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan. In het plangebied wordt namelijk een afstand van circa 13 meter aangehouden ten opzichte van de grens van het bestemmingsvlak van de supermarkt. Een supermarkt valt overigens in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied geldt. De woningen komen derhalve op voldoende afstand ten opzichte van de supermarkt te staan.

Overige bedrijfsactiviteiten bevinden zich op een afstand groter dan 50 meter. Dit betreffen bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2. Aan de richtafstand voor zowel een rustig gebied -als een gemengd gebied wordt derhalve voldaan. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen. Ook worden de bedrijven in de omgeving niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.3 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De (oude) woningen op het noordelijke stuk grond zijn reeds in 2011 gesloopt. Het betreft een stuk grasland dat vanaf dat moment in gebruik is als speelveld en tot op heden beheersmatig is onderhouden. Onder andere wordt het gras periodiek gemaaid. Er is dus geen sprake van braakliggend terrein dat door de jaren heen is verwilderd. Bovendien is ook de directe omgeving een bebouwde (woon)omgeving. De kans op dat zich hier beschermde dier- en plantensoorten hebben geseteld achten wij zeer klein.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten dan wel in de toekomst voorkomen. Het project is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe

leefomgeving.

4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Voor de wegen in de omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het plangebied ligt dus niet binnen de geluidzone van wegen. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De wegen rondom het plangebied zijn relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en geparkeerde voertuigen zijn de snelheden relatief laag. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB in de woningen te worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaarde niveau. Ook liggen de toekomstige tuinen van de woningen in het middengebied. Door de ligging van de woningen tussen de tuinen en de wegen rondom het plangebied, zal sprake zijn van een geluidswerende werking ten aanzien van het wegverkeersgeluid en ontstaat er ook in de achtertuin een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Omdat het plangebied reeds geschikt is voor woningbouw en midden in een woonwijk ligt, is het niet aannemelijk dat bodemverontreiniging aanwezig is. Het gebied is geen verdachte locatie. Onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen kan in het kader van het bestemmingsplan daarom achterwege blijven. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is wel een actueel bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee wordt aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.6 Water

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

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20170601-35-15388). Op basis van deze toets volgt de korte procedure. Volstaan kan worden met een standaard water paragraaf in de toelichting. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de uitvoering van de toekomstige woningen wordt rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied

Het plangebied ligt volgens de verordening van de provincie Overijssel in een 'intrekgebied' en een 'grondwaterbeschermingsgebied'. Bestemmingsplannen in dergelijke gebieden moeten zijn voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies

worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. De kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water mogen niet in gevaar komen. In dit bestemmingsplan is slechts sprake van een herstructurering. Er is geen sprake van een nieuwe functie. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het (grond) water.

4.7 Waterveiligheid en overstromingsrisico's

Nederland is voor een groot deel beschermd tegen overstromingen door buitenwater (zee, IJsselmeer en grote rivieren). Een stelsel van primaire waterkeringen zorgt voor deze bescherming. Nederland is daarvoor opgedeeld in verschillende dijkringen. Dijkringen worden geheel omsloten door primaire waterkeringen of voor een deel door 'hoge gronden'. Hoge gronden betreffen de delen van Nederland die als gevolg van de hoogteligging geen bescherming behoeven tegen overstromingen.

Voor de waterveiligheid worden normeringen gebruikt. Deze normen zijn tot stand gekomen met de risicobenadering: de normen hangen niet alleen samen met de kans op een overstroming, maar ook met de gevolgen van een overstroming. Daarbij wordt ingezet op meerlaagsveiligheid. Dit betekent dat de waterveiligheid niet alleen afhankelijk is van de kwaliteit van dijken, dammen en sluizen. In de benadering is sprake van waterveiligheid in drie lagen:

1. maatregelen om overstromingen te voorkomen;
2. gevolgen van overstromingen beperken via ruimtelijke inrichting;
3. gevolgen van overstromingen beperken via rampenbestrijding.

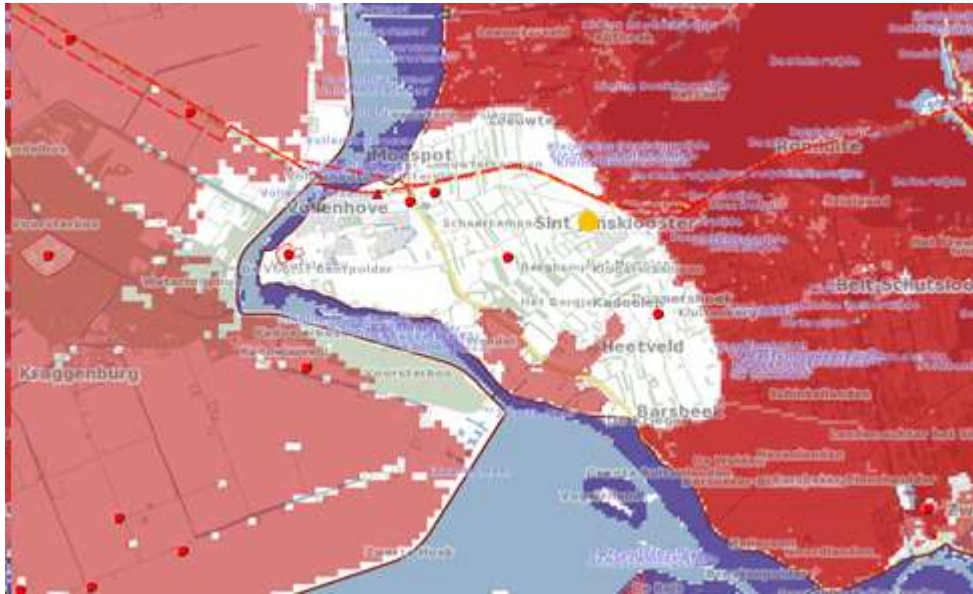
Het plangebied ligt in dijkkring 9 (Vollenhove). De totale lengte van de primaire waterkering van dijkkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts (dijktraject 9-1), en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis (dijktraject 9-2). In het noorden en oosten wordt het dijkkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen. Omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 9 is in de toelichting een overstromingsrisicoparaagraaf relevant voor deze ontwikkeling.

Laag 1: voorkomen

Dit plangebied wordt met name beschermd door dijktraject 9-1. Gebieden die door dit traject worden beschermd hebben een overstromingskans van 1:1000 per jaar;

Het plangebied en directe omgeving ligt echter in een deel van de dijkkring waarin geen sprake is van een grote, middelhoge of lage overstromingskans. Zie hiervoor de uitsnede van de risicokaart. Op deze risicokaart zijn gebieden met een grote, middelgrote of lage overstromingskans rood gearceerd. Het plangebied ligt in een gebied waar deze kans niet aanwezig is. Sint Jansklooster en omgeving ligt namelijk ruimschoots hoger dan het omliggende gebied. Met een maaiveldhoogte van 3,2 meter + NAP is de kans op overstroming op de locatie als nihil in te schatten.

Aangezien de locatie en omgeving hoog en droog genoeg ligt, zal bij het falen van de nabijgelegen primaire waterkering, ter plaatse geen sprake zijn van een kans op overlijden als gevolg van de overstroming. Maatregelen in de ruimtelijke inrichting en rampenbestrijding (laag 2 en 3) zijn dan ook niet aan de orde.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (plangebied locatie oranje gemarkeerd)

4.8 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Omdat dit bestemmingsplan perceelsgebonden is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De te bouwen woningen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.9 Archeologie

Voor archeologische resten in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan is hier sprake van. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna benoemd.

Op basis van de geologie, geomorfologie en bodemgesteldheid kunnen vooral vindplaatsen verwacht worden uit de periode Paleolithicum – Neolithicum. Een groot deel van deze periode

vormde de kleilembult van Vollenhove een hoger gelegen locatie, met een relatief rijke ondergrond.

Eventuele archeologische resten zouden zijn te verwachten in de top van de in het gebied aanwezige geologische eenheden. Zeker resten uit de steentijd manifesteren zich in de uiterste top van deze afzettingen. Uit de resultaten van het veldonderzoek blijken de natuurlijke afzettingen tot zeker 70 cm –Mv zijn verstoord en worden geen intacte archeologische resten meer binnen het plangebied verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

4.10 Luchtkwaliteit

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

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In dit geval is sprake van een toename van 15 woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook liggen nabij het plangebied geen vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.2 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan Veegplan Zuidelijke Kernen. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

5.2.1 Groen

De openbare groenstroken krijgen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en is bestemd voor openbaar groen. Bepaalde bouwwerken geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan.

5.2.2 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor het inrichten van de gronden als tuin. Eventuele erkers zijn binnen de bestemming toegestaan.

5.2.3 Wonen - 1

De bestemming 'Wonen -1' is bedoeld voor de grondgebonden hofwoningen. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m) , maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte 3,5 en 9 meter bedraagt. Voor bijgebouwen geldt dat deze binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd en met een plat dak gebouwd moeten worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,9 meter.

5.2.4 Wonen - 2

De bestemming 'Wonen -2' is bedoeld voor grondgebonden woningen. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m) , maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte 6,0 en 11,0 meter bedraagt. Voor bijgebouwen geldt dat deze binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd moet worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,9 meter.

5.2.5 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Bij ingrepen groter dan 250 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.2.6 Verkeer

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

5.2.7 Gebiedsaanduidingen

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een Antidubbeltel-regel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene procedureregels en Overige regels.

Ter plaatse van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied ' mag gebouwd worden na het verlenen van een omgevingsvergunning, mits er geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-intrekgebied' is het verboden onbebouwde gronden en opstallen op een zodanige wijze te gebruiken dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar komt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal door de gemeente. De gemeente heeft hierdoor meer sturingsmogelijkheden. Daarnaast kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan zijn overigens geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Inspraak en overleg

Voor de woningbouwontwikkeling is een klankbordgroep opgericht. Het stedenbouwkundig ontwerp met inbreng vanuit deze groep tot stand gekomen. Hiervoor hebben verschillende overlegmomenten plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig de inspraakverordening van 27 september tot en met 7 november 2017 ter inzage gelegd voor inspraak. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Tijdens deze periode is het plan ook voorgelegd aan de diensten van Rijk en Provincie en betrokken maatschappelijke organisaties. Van de provincie is een overlegreactie binnen gekomen. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid en daarnaast is er

nog voldoende ruimte in de gemaakte Woonafspraken uit 2017. Hier is een verwijzing naar gemaakt in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid. De reactie heeft niet tot wijzigingen in de regels en de verbeelding geleid.

Amtelijke wijzigingen

Daarnaast is het stedenbouwkundig plan van het zuidelijk blok op enkele onderdelen gewijzigd. Ten opzichte van de vorige stedenbouwkundige schets zijn de rooilijnen in lijn met de rooilijn van de middelste blokken gebracht. De stroken groen nabij de kopgevels van de blokken worden openbaar groen. De toegang naar het middenterrein zijn qua maatvoering aangepast. Tot slot zijn de goot- en bouwhoogtes aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Vaststelling

Op 30 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland het bestemmingsplan "Sint Jans klooster - Molenstraat e. o" vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Memo vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderwerp:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenstraat e. o
Datum:	09-07-2018
Referentie:	
Bijlage:	-

Aanleiding

Wetland Wonen Groep is voornemens om aan de Molenstraat, de Bonkenhavenweg, de Monnikenweg en de Kloosterkamp 34 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De 19 bestaande gedateerde woningen worden hierbij gesloopt. Om het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken wordt voorgesteld een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure dient rekening te worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

Toetsingskader

In onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D van de bijlage, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het (ruim) onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Dit is een “vormvrije” m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder categorie D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De bijbehorende drempelwaarden bedragen 100 hectare of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts 34 woningen mogelijk in een gebied van circa 1 hectare en is daarmee niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De voorliggende notitie vormt de basis voor dit besluit. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In het bestemmingsplan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsvinden.

Beoordeling

Kenmerken van het project

Het project omvat de bouw van maximaal 34 woningen in een gebied met een oppervlakte van circa 1 hectare. Het betreft een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied, die niet is gericht op intensivering van het gebruik. In het verleden hebben op het braakliggende terrein reeds woningen gestaan. Deze zijn in het verleden gesloopt. Figuur 2 geeft een situatietekening van de (beoogde) invulling van het plangebied.

Dit project betreft een herstructureringsproject met als doel een kwaliteitsimpuls van het woningaanbod te creëren. Er is geen sprake van een substantiële toename en/of intensivering van bebouwing en gebruik, dus van voorzienbare cumulatie met andere projecten is geen sprake.



Figuur 2 Situatieschets van de voorgenomen situatie

Plaats van het project

De projectlocatie ligt in een stedelijk woongebied van Sint Jansklooster. Het plangebied ligt in een woonwijk en is logischerwijs veelal omringd door woonbestemmingen. Langs de Molenstraat, ten noorden van het plangebied, komt een aantal bedrijfsfuncties voor. De bedrijfsfunctie die in dit kader het meest relevant is betreft de huisarts en een supermarkt direct tegenover het gebied.

Het plangebied bestaat uit twee delen, te weten het braakliggend terrein aan de noordkant en de nog aanwezige woningen (19 in totaal) aan de zuidkant van het plangebied. Voorheen stonden 18 woningen op het braakliggende terrein. Deze twee gebieden zijn van elkaar gescheiden door de Van Isselmudenstraat. De locatie is bestemd voor een invulling met een stedelijke functie. Het project laat ten opzichte hiervan geen intensivering van het gebruik of de bebouwing toe.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

Wel ligt het plangebied in een 'intrekgebied' en een 'grondwaterbeschermingsgebied' en geldt op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente een hoge

trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Bij ingrepen van meer dan 250 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Kenmerken potentiële effecten

In deze paragraaf worden de belangrijkste milieueffecten van de herontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in deze paragraaf is gebaseerd op de sectorale onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen. Dit betreffen erfontsluitingswegen en maken deel uit van een 30 km-zone. Via de Molenstraat wordt het plangebied verder ontsloten in oostelijke en westelijke richting. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is ten gevolge van de nieuwe functie geen sprake van een aanzienlijke grotere verkeersgeneratie. Tevens hebben in het verleden reeds 18 woningen op de braakliggende locatie gestaan. In de toekomstige situatie is daarom feitelijk sprake van een afname van het aantal woningen. De toekomstige verkeersgeneratie voor 34 woningen kan als gevolg van de herontwikkeling op de bestaande wegen worden opgevangen.

Voor de 34 woningen moeten volgens de parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland in het plangebied 54 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal worden in het plangebied 54 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied. Hierbij is sprake van een omgeving waar lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 2) gemengd met woningen kunnen voorkomen. Tegenover het plangebied zijn onder andere een huisarts en een supermarkt gevestigd.

Bedrijven uit milieucategorie 2, hebben een richtafstand van 10 meter op basis van geluid in een gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan. In het plangebied wordt namelijk een afstand van circa 18 meter aangehouden ten opzichte van de grens van het bestemmingsvlak van de supermarkt. Een supermarkt valt overigens in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied geldt. De woningen komen derhalve op voldoende afstand ten opzichte van de supermarkt te staan.

Overige bedrijfsactiviteiten bevinden zich op een afstand groter dan 50 meter. Dit betreffen bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2. Aan de richtafstand voor zowel een rustig gebied -als een gemengd gebied wordt derhalve voldaan. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen. Ook worden de bedrijven in de omgeving niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Wegverkeerslawaaï

De wegen in de directe omgeving van het projectgebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet Geluidhinder noodzakelijk. De wegen rondom het plangebied zijn relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en geparkeerde voertuigen zijn de snelheden relatief laag. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De verkeersgeneratie ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 34 woningen zal niet leiden tot een verhoogde geluidsbelasting op de omgeving.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling (34 wooneenheden) draagt 'niet in betekenende mate' bij de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht.

Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook liggen nabij het plangebied geen vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Met de beoogde ontwikkeling worden geen inrichtingen toegestaan die een nadelig effect kunnen hebben op de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied, liggende in het stedelijk gebied, vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De ontwikkeling betreft de bouw van woningen op gronden die intensief in gebruik zijn. Van kappen van bomen, en/of dempen van sloten is geen sprake. Er is daardoor geen sprake van aantasting van een leefgebied. Ten tijde van het slopen van de bebouwing ten behoeve van de volgende fase wordt een sloopmelding gedaan. In dit kader dient rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming.

Archeologie

Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf komen geen cultuurhistorische waarden voor. Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving. Hierdoor past de toekomstige invulling van het plangebied in de omgeving. Als gevolg van de voorziene ontwikkeling worden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen verstoord.

Bodem

Omdat het plangebied reeds geschikt is voor woningbouw en midden in een woonwijk ligt, is het niet aannemelijk dat bodemverontreiniging aanwezig is. Het gebied is geen verdachte locatie.

Onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen kan in het kader van het bestemmingsplan daarom achterwege blijven. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is wel een actueel bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee wordt aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

De beoogde ontwikkeling zelf heeft geen negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit. Belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van bodemkwaliteit kunnen dan ook worden uitgesloten.

Water

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500m². Compensatie van het verhard oppervlak is hierdoor niet noodzakelijk. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak zal worden afgevoerd via een gescheiden rioolstelsel.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de uitvoering van de toekomstige woningen wordt rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied

Het plangebied ligt in een 'intrekgebied' en een 'grondwaterbeschermingsgebied'. Plannen in dergelijke gebieden mogen alleen functies omvatten die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. De kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water mogen niet in gevaar komen. In dit project is slechts sprake van een herstructurering. Er is geen sprake van een nieuwe functie. De ontwikkelingen hebben dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het (grond) water.

Energie en duurzaamheid

In de uitwerking van het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energiezuinigheid. De woningen zijn energieneutraal, ze hebben daardoor een beperkte invloed op de ecologische omgeving.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Randvoorwaarden/ mitigerende maatregelen

In de voorgaande sectorale analyses zijn verschillende randvoorwaarden benoemd die in acht dienen te worden genomen met het oog op de mogelijke milieugevolgen. Daarbij gaat het in het bijzonder om de volgende maatregelen:

- Verkeer en parkeren: Het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (hiervoor is voldoende ruimte aanwezig).

Cumulatie

In de omgeving van het beoogde woningbouw vinden geen ontwikkelingen plaats die in samenhang met de ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen leiden tot relevante cumulatie van milieugevolgen.

Conclusie

Het voornemen is op een bestaande woningbouwlocatie, woningbouw te realiseren. De ontsluiting vindt plaats via de omliggende wegen die over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer af te wikkelen. Binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het totale project beslaat een oppervlakte van circa 1 hectare. Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde kunnen zijn die het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure rechtvaardigen.

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

RAAP-NOTITIE 6085

**Plangebied Molenstraat-
Kloosterkamp-Monnikenweg-
Bonkenhaveweg te St. Jansklooster**

Gemeente Steenwijkerland

Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventa-
riserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

RAAP

Colofon

Opdrachtgever: Wetland Wonen Groep

Titel: Plangebied Molenstraat-Kloosterkamp-Monnikenweg-Bonkenhaveweg te St. Jans-klooster, gemeente Steenwijkerland; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennd booronderzoek)

Status: eindversie

Datum: 4 oktober 2017

Auteurs: *drs. G.L. Boreel & J. Vosselman MA*

Projectcode: SLSJ

Bestandsnaam: NO6085_SLSJ

Projectleider: J. Vosselman MA

Projectmedewerkers: drs. G.L. Boreel, J. Vosselman MA

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 4564864100

Bewaarplaats documentatie: regio oost

Autorisatie: Ir. E. H. Boshoven

Bevoegd gezag: gemeente Steenwijkerland, drs. M. Nieuwenhuis

ISSN: 0925-6369

RAAP

Leeuwendeldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500

e-mail: raap@raap.nl

www.raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2017

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

In opdracht van Wetland Wonen Groep heeft RAAP op 29 september 2017 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met nieuwbouwplannen in de gemeente Steenwijkerland. Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten.

Op basis van de geologie, geomorfologie en bodemgesteldheid kunnen vooral vindplaatsen verwacht worden uit de periode Paleolithicum – Neolithicum. Een groot deel van deze periode vormde de keileembult van Vollenhove een hoger gelegen locatie, met een relatief rijke ondergrond.

Eventuele archeologische resten zouden zijn te verwachten in de top van de in het gebied aanwezige geologische eenheden. Zeker resten uit de steentijd manifesteren zich in de uiterste top van deze afzettingen. Uit de resultaten van het veldonderzoek blijken de natuurlijke afzettingen tot zeker 70 cm –Mv zijn verstoord en worden geen intacte archeologische resten meer binnen het plangebied verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt gemeente Steenwijkerland een selectiebesluit.

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Kader.....	5
1.2 Administratieve gegevens	5
1.3 Toekomstige situatie.....	5
1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen	6
2 Bureauonderzoek	7
2.1 Methoden.....	7
2.2 Resultaten.....	7
3 Veldonderzoek	11
3.1 Methoden.....	11
3.2 Resultaten.....	11
4 Conclusies en aanbevelingen.....	12
4.1 Conclusies	12
4.2 Aanbevelingen.....	12
Literatuur	13
Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen	13

1 Inleiding

1.1 Kader

In opdracht van Wetland Wonen Groep heeft RAAP op 29 september 2017 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met nieuwbouwplannen in de gemeente Steenwijkerland.

Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens in hoofdstuk 4 een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

1.2 Administratieve gegevens

Het plangebied (0,97 ha) bevindt zich in de plaats St. Jansklooster en wordt ingesloten door de wegen Molenstraat, Kloosterkamp, Monnikenweg en Bonkenhaveweg (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 21B van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000). Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan onder gemeente Steenwijkerland, sectie L, nummers 1081 tot en met 1093 en 1828.

Plaats: St. Jansklooster

Gemeente: Steenwijkerland

Provincie: Overijssel

Plangebied: Plangebied Molenstraat-Kloosterkamp-Monnikenweg-Bonkenhaveweg te St. Jansklooster

Centrumcoördinaten: 196.676/521.327

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 4564864100

1.3 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied wordt de nieuwbouw van woningen voorzien (figuur 2). Het te bebouwen plangebied wordt in twee delen gesplitst door de Van Isselmudenstraat (figuur 1). Ten zuiden hiervan worden 23 woningen gepland rond een centrale parkeergelegenheid. Ten noorden van de straat is naast parkeergelegenheid groen voorzien, net als in het centraal gelegen deel tussen de 14 geplande woningen in de noordelijke helft van het plangebied.

1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen

Het bureau- en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de archeologische beroepsgroep. De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.0), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), geldt in de praktijk als norm.

RAAP is gecertificeerd voor de protocollen 4001 Programma van eisen, 4002 Bureauonderzoek, 4003 Inventariserend veldonderzoek (landbodems), onderdelen proefsleuven en overig, 4004 Opgraven (landbodems) en 4006 Specialistisch onderzoek.

Zie tabel 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde archeologische perioden. Achter in dit rapport is een lijst met gebruikte afkortingen opgenomen en worden enkele vaktermen beschreven (zie verklarende woordenlijst).

2 Bureauonderzoek

2.1 Methoden

Het bureauonderzoek is uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Daartoe zijn reeds bekende archeologische en aardkundige gegevens verzameld en is het grondgebruik in het plangebied in het heden en verleden geïnventariseerd.

Geraadpleegd zijn de volgende bronnen:

- het ARChEologisch Informatie Systeem (ARCHIS);
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK);
- de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW);
- literatuur en historisch en aardkundig kaartmateriaal (zie literatuurlijst);
- de recente topografische kaart 1:25.000;
- recente luchtfoto's uit Google Earth (<http://www.earth.google.com>);
- het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN);
- het informatiesysteem Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO);

2.2 Resultaten

Huidige situatie

Op recente topografische kaarten 1:25.000 is het noordelijk deel van het plangebied afgebeeld als grasland, terwijl het zuidelijk deel als bebouwd wordt gekarteerd (figuur 1). Recente luchtfoto's uit Google Earth bevestigen dit grondgebruik en laten zien dat zich ook in het zuidelijk deel van het plangebied een grasveldje bevindt, temidden van de bebouwing (figuur 3; luchtfoto). Volgens de geraadpleegde topografische kaart en het Actueel Hoogtebestand Nederland (<http://www.ahn.nl/>) varieert de huidige maaiveldhoogte in het plangebied ongeveer van 7,9 m tot 9 m NAP.

Aardkundige situatie

Geo(morfo)logie

Circa 20 tot 30 m onder het maaiveld bevinden zich grove en grindhoudende zanden die voor het Saalien zijn afgezet door de Noord-Duitse rivieren en later door de Rijn (figuur 3; UR-Formatie van Urk). Plaatselijk ligt op de Formatie van Urk een laag fijn zand met leeminschakelingen (figuur 3; DN-Formatie van Drachten). De afzetting wordt geïnterpreteerd als eolisch en fluvioperglaciale omgewerkt materiaal van oudere afzettingen. Het grootste deel van de formatie is afgezet door de wind en een kleiner deel is afgezet in stromend water of in meertjes onder periglaciale omstandigheden.¹ In het Saalien werd een groot deel van Nederland bedekt door landijs. Onder het ijs werd als een grondmorene keileem afgezet. Na de vorming van de belangrijkste

¹ Bosch, 2011.

stuwwallen als de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe trok het ijs zich stapsgewijs terug. Hierbij vond soms opnieuw opstuwing plaats waarbij de eerder afgezete grondmorene opnieuw werd opgestuwd (figuur 3; DR-Formatie van Drenthe). De heuvel van Vollenhove, waarop het plangebied zich bevindt is hiervan een voorbeeld. Als de grens van het landijs zich ter hoogte van Steenwijk ten noorden van het plangebied bevindt, wordt door het smeltwater ervan een breed en diep dal uitgesleten in oost-westelijke richting: het oerstroombdal van de Vecht. Dit dal bevindt zich direct noordelijk van het plangebied en raakt gedurende het Weichselien grotendeels opgevuld door grove, grindrijke, fluviatiele afzettingen (figuur 3; KR-Formatie van Kreftenheye). Gedurende het Laat-Glaciaal vindt als gevolg koude en droogte op grote schaal verstuiwing plaats. De dekzanden die hierbij worden afgezet worden gerekend tot de Formatie van Bortel (figuur 3; BX-Formatie van Bortel). Ter plaatse van het plangebied is dit pakket 0,5 m tot 1,5 m dik en bevindt het zich over de gestuwde, keileemhoudende afzettingen. Geomorfologisch wordt het plangebied gerekend tot een hoge stuwwal (figuur 4; geomorfologie 10B3).

Bodem

Op de bodemkaart van Nederland is het plangebied niet gekarteerd, omdat het zich in bebouwd gebied bevindt. In de directe omgeving ervan hebben zich twee bodemtypen ontwikkeld. In de leemarme dekzanden over het keileem zijn overwegend laarpodzolen ontwikkeld (figuur 4; bodem: code cHn21x-V). De bodems met grondwatertrap V hebben een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 15 tot 40 cm –mv, terwijl de diepste grondwaterstand moeilijk is vast te stellen als gevolg van de keileem in de ondiepe ondergrond. Een duidelijke B-horizont heeft zich in dit profiel ontwikkeld en is soms sterk verkit. De cultuurlaag of bouwvoor is tot 50 cm dik. Nabij oude bewoningskernen zijn hoge, bruine enkeerdgronden (figuur 4; bodem: code bEZ21x-VI) in leemarm tot zwakleemig fijn zand ontstaan als gevolg van jarenlange bemesting met plaggen. De gronden zijn tot ca. 20 cm –mv matig humeus en donkergrijs van kleur. Het cultuurdek hieronder is lichter en bruin van kleur en varieert van 50 tot 90 cm in dikte. Vaak ligt het direct op de keileem, maar soms bevindt zich hiertussen nog een laag dekzand waarin een B-horizont is ontwikkeld. De hoogste grondwaterstand is met 40 tot 60 cm –mv wat dieper dan bij de laarpodzolen en ook hier is het diepste niveau moeilijk vast te stellen als gevolg van de aanwezige keileem.

Gemeentelijke verwachtingskaart

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Steenwijkerland valt het plangebied in een zone van archeologische waarde (centrum van Steenwijk; Hessing, 2006).

AHN en luchtfoto's

Op de uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is goed te zien dat het plangebied zich op een heuvel bevindt (figuur 4; hoogte). De heuvel wordt gevormd door gestuwde afzettingen uit het Saalien en strekt zich uit van St. Jansklooster tot Vollenhove. Meer in detail valt op dat zich tegen de zuidwestelijke begrenzing van het noordelijk deel van het plangebied een ca. 60 cm diep, rechthoekig gat bevindt van ca. 22 m bij 9 m. Op de luchtfoto is dit gat nauwelijks te herkennen (figuur 4; luchtfoto).

DINO-gegevens

De belangrijkste aardkundige gegevens van het DINOLoket van TNO-NITG (<http://dinolks01.nitg.tno.nl/dinoLks/DINOLoket.jsp>) zijn hierboven in paragraaf *Geo(morfo)logie* besproken.

Historische situatie en mogelijke verstoringen

Het dorp St. Jansklooster is naast een klooster ontstaan in de 14^e/15^e eeuw.² Het dorp is genoemd naar het convent op de St. Janskamp. Dit klooster werd in 1399 gesticht door Johannes van Ommen en in 1581 verwoest tijdens de Tachtigjarige Oorlog.³

Op de Kadastraal Minuutplan van 1832 is te zien dat het plangebied zich aan de toenmalige Molensteeg bevond, ten westen van St. Jansklooster (figuur 5; Kadastraal Minuutplan). In deze periode is geen sprake van bewoning binnen het plangebied en is het in gebruik als weiland (perceel 654). Deze situatie blijft lang onveranderd. Op de Topografische Militaire Kaart van 1850 is goed te zien dat de Molensteeg het dorp St. Jansklooster verbond met de korenmolen (Monniken Molen) even ten zuidwesten van het dorp (figuur 5; TMK 1850). Ook interessant is dat zich ca. 400 m ten zuidoosten van het plangebied een flauwe heuvel bevindt welke een uitloper heeft in het plangebied. De heuvel is goed herkenbaar in het AHN beeld (figuur 4; hoogte). Rond 1900 is het plangebied nog in gebruik als weiland. Pas op de kaart van 1949 is te zien dat het landgebruik binnen het plangebied is veranderd (figuur 5; 1949). Nu is het gekarteerd als bouwland.

Tussen 1963 en 1964 wordt op het plangebied gebouwd (figuur 5; 1964). Zowel op de zuidelijke als de noordelijke helft is sprake van een U-vormige bebouwing. De bebouwing op de noordelijke helft van het plangebied wordt tussen 2006 en 2011 gesloopt, waarbij een gebouw blijft staan. Dit gespaarde gebouw stond op de plek waar zich nu een gat bevindt in het maaiveld. Waarschijnlijk is het nog niet lang geleden alsnog gesloopt.

Bekende archeologische waarden

ARCHIS en AMK

In ARCHIS staan archeologische vondstlocaties geregistreerd uit de omgeving van het plangebied. Circa 500 m ten noordwesten van het plangebied is tijdens een booronderzoek een afslag van vuursteen gevonden in een molshoop (figuur 4; ARCHIS-zaakidentificatienummer 2239401100). Over het complextype is niets te zeggen. Een tweede contextloze vondst is ca. 630 m ten zuiden van het plangebied, aan de Bergkampen gedaan (figuur 4; ARCHIS-zaakidentificatienummer 3088258100). Het betreft een Fels-Rechteckbeil uit de periode Midden Neolithicum – Bronstijd. Wat verder weg zijn verschillende fragmenten bewerkt vuursteen gevonden in Heetveld. De vondsten werden voorheen gerekend tot AMK-terrein M2756/CMA21B-A01-Poepershoek. Ook hiervan is niets bekend over het complextype waartoe de vondsten gerekend moeten worden. Ook in Heetveld, op de Nieuwe Begraafplaats, is naast bewerkt vuursteen ook

² Sueur, Schrijvers, 2006, bijlage 1, tabel 6, object A25.

³ https://nl.wikipedia.org/wiki/Sint_Jansklooster

handgevormd aardewerk gevonden tijdens een booronderzoek (figuur 4; ARCHIS-zaakidentificatienummer 2069067100). Het aardewerk wordt niet nader gedateerd dan Neolithicum – Nieuwe Tijd en ook hier is niets bekend van het complextype. Een laatste vondst is ook zonder context (figuur 4; ARCHIS-zaakidentificatienummer 2814834100). Het betreft een neolithische slijpsteen van zandsteen of kwartsiet.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Steenwijkerland staan verder nog een aantal cultuurhistorische objecten, waarnemingen en onderzoeken. De meeste cultuurhistorische objecten betreffen dorpskernen, waarvan St. Jansklooster als A25 wordt aangeduid. De eerder genoemde korenmolen bevond zich bij A53 en bij A54 is sprake van Havezathe Bonkenhave. Ter plaatse van waarneming V121 zijn muurresten gevonden van het voormalige klooster waaraan het dorp zijn naam dankt. Bij onderzoek 9.263 op Molenkamp I werd tijdens een booronderzoek geen reden gevonden voor vervolgonderzoek.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de geologie, geomorfologie en bodemgesteldheid kunnen vooral vindplaatsen verwacht worden uit de periode Paleolithicum – Neolithicum. Een groot deel van deze periode vormde de keileembult van Vollenhove een hoger gelegen locatie, met een relatief rijke ondergrond. Bovendien laten enkele losse vondsten uit deze periode zien dat de omgeving van het plangebied in gebruik is geweest. Vernatting en veenvorming als gevolg van de storende keileem in de ondergrond en een stijgende zeespiegel zal in de loop van het Holoceen bewoning bemoeilijkt hebben. Pas na ontginning vonden nieuwe stichtingen plaats in de Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich echter tot de jaren zestig van de vorige eeuw buiten het gebouwde gebied van St. Jansklooster. De verwachting voor de periode Bronstijd – Nieuwe tijd is daarom laag.

3 Veldonderzoek

3.1 Methodes

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een verkennend booronderzoek. De onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (gespecificeerde archeologische verwachting) en het protocol inventariserend veldonderzoek uit de KNA versie 4 (stroomdiagram 'keuze onderzoeksmethode karterende fase' en 'Leidraad inventariserend veldonderzoek deel karterend booronderzoek').

Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen verricht (figuur 6). Uitgangspunt was een boorgrid van 40x50 m. Wegens de aanwezige bebouwing in het zuiden van het plangebied zijn de boringen echter verplaatst en zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verdeeld. De gehanteerde methode wordt geschikt geacht voor het toetsen van de archeologische verwachting en het in kaart brengen van verstoringen. Deze methode is niet geschikt archeologische vindplaatsen op te sporen (Tol e.a., 2004).

Er is geboord tot maximaal 1,30 m -Mv met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. De boringen zijn lithologisch beschreven conform NEN 5104 (Nederlands Normalisatie-instituut, 1989). De boringen zijn met GPS ingemeten (x/y/z-coördinaten) en tijdens het veldwerk digitaal verwerkt in het boorbeschrijvingssysteem van RAAP (Deborah 2; bijlage 1). Hoewel de verkenning niet gericht was op het opsporen van archeologische vindplaatsen, is het opgeboorde materiaal in het veld gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren (zoals houtskool, vuursteen, aardewerk, metaal, bot, verbrande leem en fosfaatvlekken).

3.2 Resultaten

Geologie en bodem

Conform de bevindingen van het bureauonderzoek bestaat de geologische ondergrond van het plangebied uit keileem. Alleen ter plaatse van boring 2 bevond zich op het keileem een laag dekzand. Dit dekzand leek onderhevig te zijn geweest aan natte omstandigheden, d.w.z. het was matig siltig en vertoonde humusvlekken.

Een antropogeen ophogingspakket, zoals een plaggendek, is niet aangetroffen. In plaats daarvan bleek de top van de natuurlijke ondergrond verstoord tot een diepte van 70-100 cm –Mv. Deze top was erg vlekkelig en bevatte recent puin.

Archeologische verwachting

Eventuele archeologische resten zouden zijn te verwachten in de top van de in het gebied aanwezige geologische eenheden. Zeker resten uit de steentijd manifesteren zich in de uiterste top van deze afzettingen. Aangezien de natuurlijke afzettingen tot zeker 70 cm –Mv zijn verstoord, worden geen intacte archeologische resten meer binnen het plangebied verwacht.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt gemeente Steenwijkerland een selectiebesluit.

Literatuur

- Deeben, J.H.C. (red.)**, 2008. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), derde generatie *Rapportage Archeologische Monumentenzorg* 155. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort (info: www.cultureelerfgoed.nl).
- Hessing**, 2006. Archeologische verwachtingen- en beleidskaart voor het grondgebied van Steenwijkerland – een aanzet tot het ontwikkelen van ruimtelijk archeologiebeleid. *Vestigia Rapportnr V337*.
- Koomen, A.J.M. & J. Onderstal**, 2008. *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000*. Alterra, Wageningen.
- Nederlands Normalisatie-instituut**, 1989. *Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters*. Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.
- Tol, A., P. Verhagen, A. Borsboom & M. Verbruggen**, 2004. Prospectief boren; een studie naar de betrouwbaarheid en toepasbaarheid van booronderzoek in de prospectiearcheologie. *RAAP-rapport 1000*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.
- Vries, F. de & J. Onderstal**, 2008. *Bodemkaart van Nederland 1:50.000*. Alterra, Wageningen.

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen

- Figuur 1.** Ligging van het plangebied/onderzoeksgebied (omlijnd); inzet: ligging in *Nederland.
- Figuur 2.** Situatietekening van de toekomstige situatie. (bron: gemeente Steenwijkerland)
- Figuur 3.** Geologische doorsnede in zuidwest-noordoostelijke richting ter hoogte van het plangebied (rode ster). (bron: www.dinoloket.nl)
- Figuur 4.** Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal.
- Figuur 5.** Het plangebied geprojecteerd op divers historisch kaartmateriaal.
- Figuur 6.** Boorpuntenkaart.

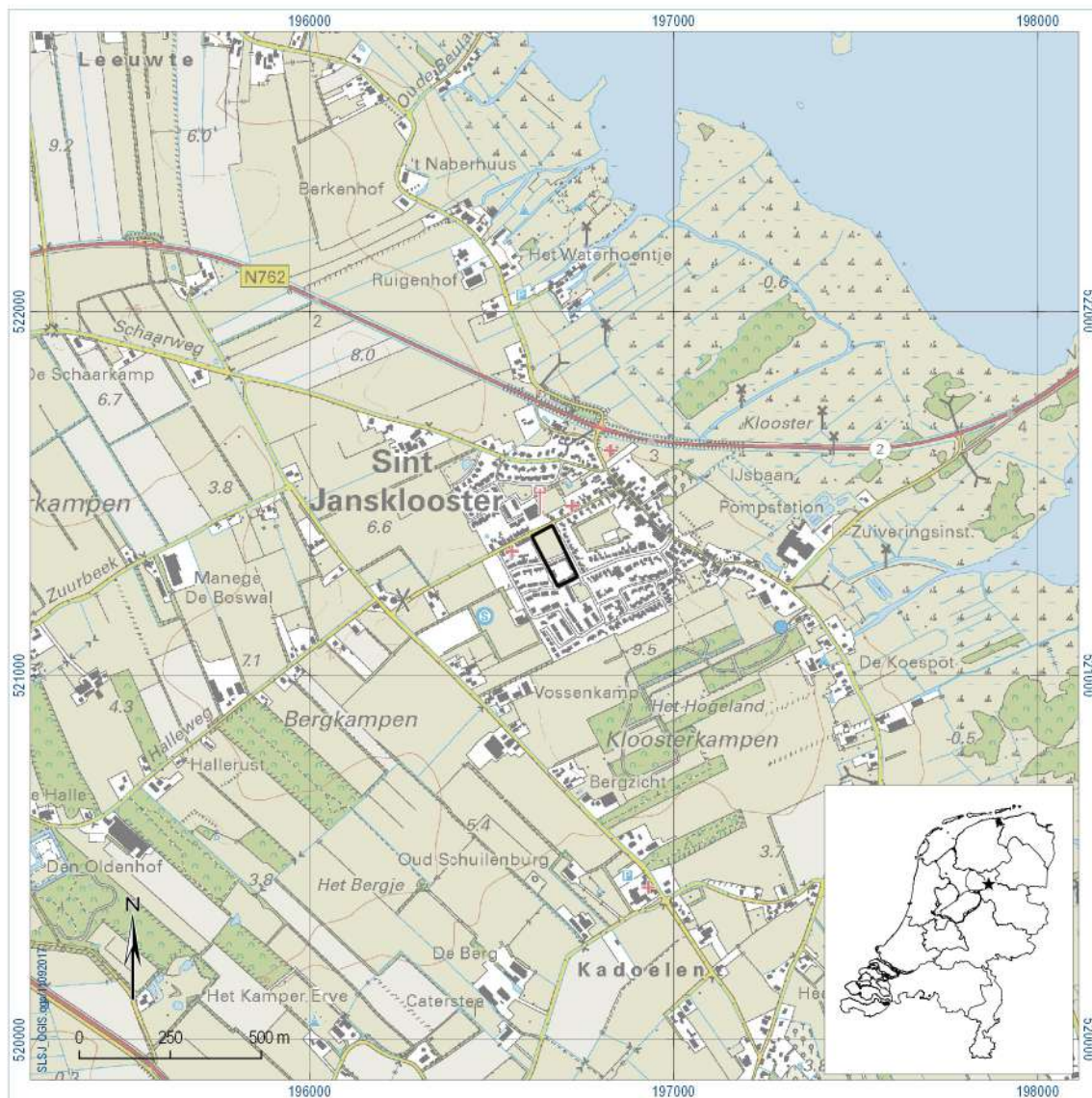
Tabel 1. Archeologische tijdschaal.

Bijlage 1. Boorbeschrijvingen.

Archeologische perioden			
Tijdperk			Datering
Recente tijd			
Nieuwe tijd		C	1945
		B	1850
		A	1650
Middeleeuwen		Laat B	1500
		Laat A	1250
		Vroeg	1050
			D: Ottoonse tijd
			C: Karolingische tijd
			B: Merovingische tijd
			A: Volksverhuizingstijd
Romeinse tijd		Laat	450
		Midden	270
		Vroeg	70 na Chr.
Prehistorie	IJzertijd	Laat	15 voor Chr.
		Midden	250
		Vroeg	500
	Bronstijd	Laat	800
		Midden	1100
		Vroeg	1800
	Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat	2000
		Midden	2850
		Vroeg	4200
	Mesolithicum (Midden Steentijd)	Laat	4900/5300
		Midden	6450
		Vroeg	8640
	Paleolithicum (Oude Steentijd)	Laat	9700
		Jong B	12.500
		Jong A	16.000
		Midden	35.000
		Oud	250.000

tabel1_stand_aard_Archeologisch_RAAP_2014

Tabel 1. Archeologische tijdschaal.

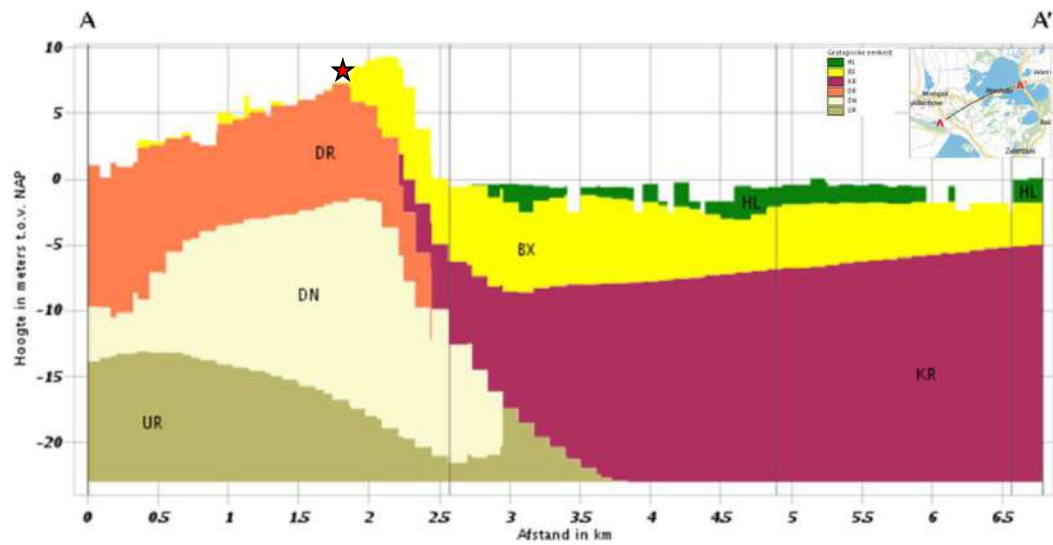


Figuur 1. Ligging van het plangebied (omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).

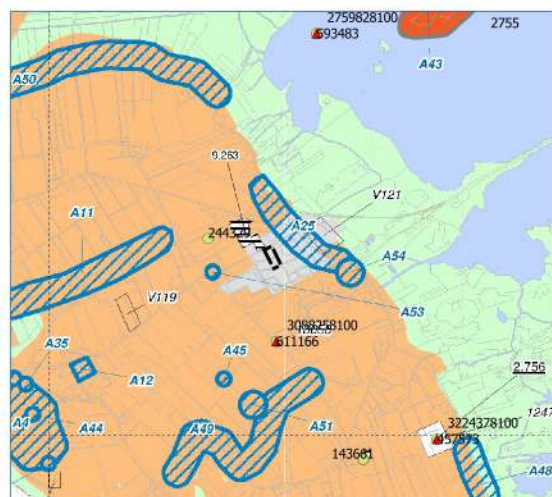
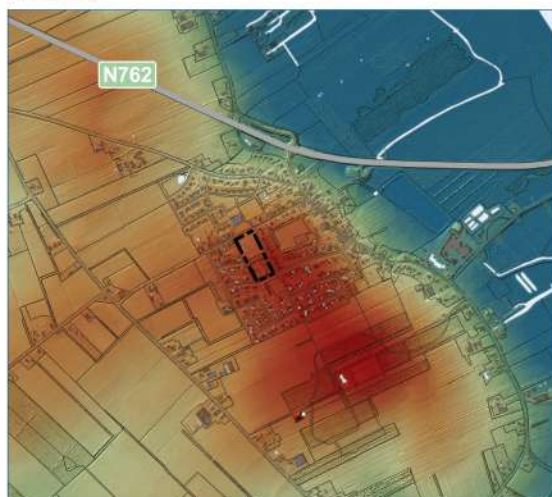
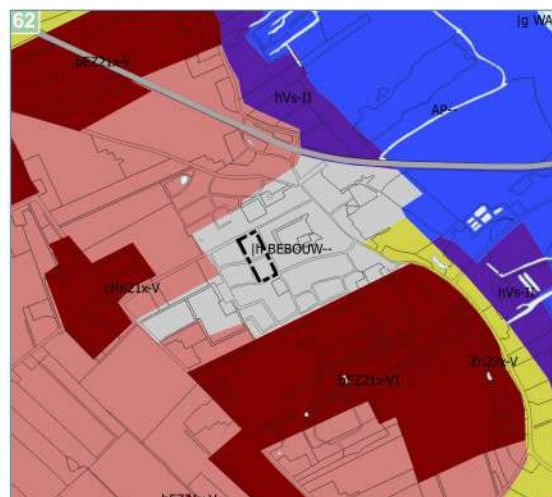


Figuur 2. Situatietekening van de toekomstige situatie. (bron: gemeente Steenwijkerland)

Verticale Doorsnede DGM v2.2



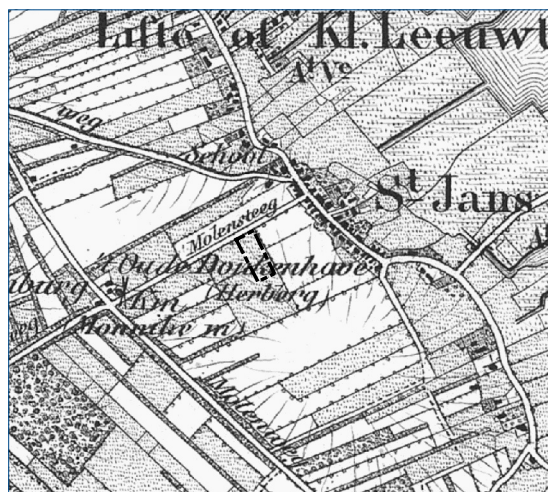
Figuur 3. Geologische doorsnede in zuidwest-noordoostelijke richting ter hoogte van het plangebied (rode ster). (bron: www.dinoloket.nl)



Figuur 3. Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal (schaal 1:25.000).



Kadastraal Minuutplan 1832, Vollenhove, Sectie G, blad 3.



Topografisch Militaire Kaart TMK 1850



Bonneblad 1900



Bonneblad 1949



Topografische kaart 1:25.000, 1964 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1:25.000, 2011 (bron: www.topotijdreis.nl)

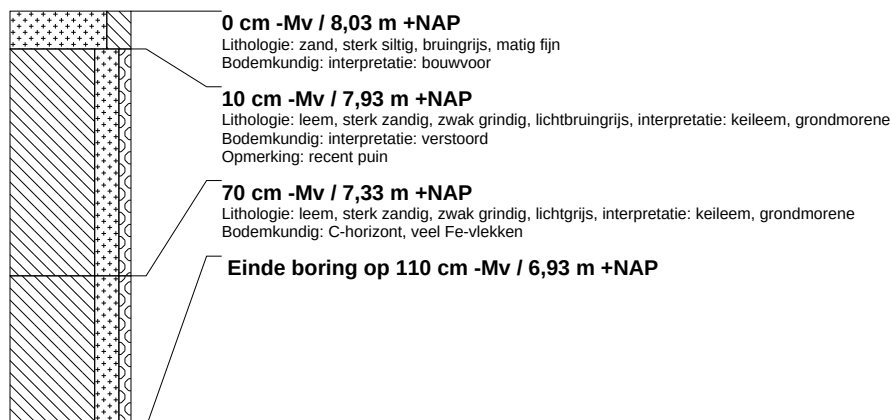
Figuur 5. Het plangebied geprojecteerd op divers historisch kaartmateriaal.



Figuur 6. Boorpuntenkaart.

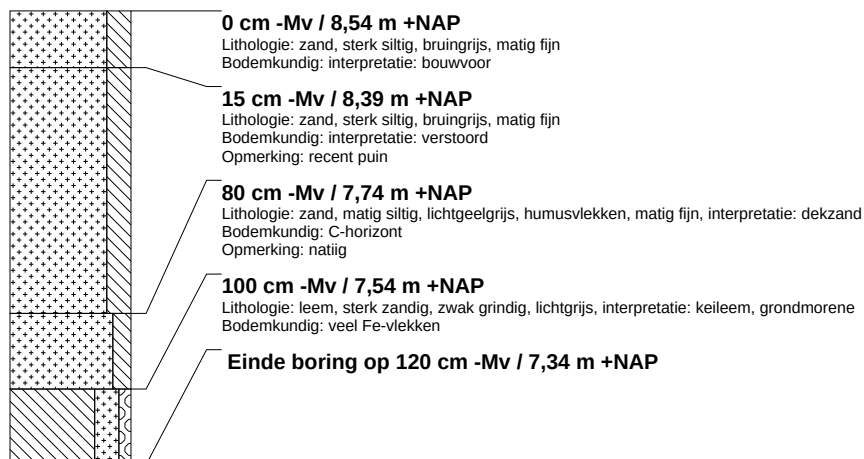
boring: SLSJ-1

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.626,17, Y: 521.373,86, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,03, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



boring: SLSJ-2

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.648,70, Y: 521.330,22, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,54, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



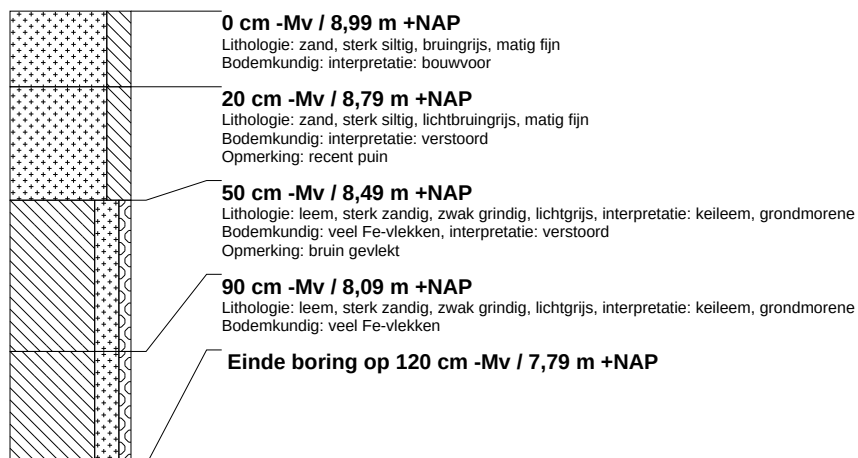
boring: SLSJ-3

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.680,71, Y: 521.294,51, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,90, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



boring: SLSJ-4

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.706,58, Y: 521.283,19, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,99, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



boring: SLSJ-5

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.689,92, Y: 521.346,66, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,61, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



boring: SLSJ-6

beschrijver: JV, datum: 29-9-2017, X: 196.664,85, Y: 521.392,51, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 21B, hoogte: 8,22, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: grasland, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Overijssel, gemeente: Steenwijkerland, plaatsnaam: St Jans klooster, opdrachtgever: Wetland Wonen Groep, uitvoerder: RAAP Oost



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenstraat e. o met identificatienummer NL.IMRO.1708.STJMolenstraatBP-VA01;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.8 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, ondergeschikt aan de woonfunctie. Wanneer deze activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen plaatsvindt, dient de omvang van de activiteit zodanig te zijn dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.10 bebouwde kom in verband met archeologie:

voor het bepalen van de bebouwde kom als genoemd in artikel 40 en artikel 41 wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven niet daaronder begrepen;

1.14 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen;

1.15 begane grond:

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte daarvan;

1.16 bestand:

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.20 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 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;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden;

1.28 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.29 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.31 dak:

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk;

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.34 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst;

1.35 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.36 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

1.37 gebouw:

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

1.38 herdenkingsmonument:

een gedenkteken ter nagedachtenis van een gebeurtenis;

1.39 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

1.41 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouw wagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.42 karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk, dat vanwege zijn architectonische vormgeving, schaal en cultuurhistorische waarde als kenmerkend voor een gebied kan worden beschouwd;

1.43 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.44 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging;

1.45 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;

1.46 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een perceel;

1.47 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.48 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.49 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief verblijf;

1.50 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.51 parkeervoorzieningen:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein;

1.52 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

1.53 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil;

1.54 prostitutie:

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

1.55 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding;

1.56 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden;

1.57 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.59 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte;

1.60 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, oplaadpunten voor elektrische auto's, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's, openbaar urinoir, en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

1.61 terras:

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten;

1.62 vaartuig:

alle soorten van varende en drijvende voorwerpen welke gebezigd kunnen worden e/of ingericht zijn voor vervoer te water van personen en /of goederen waaronder mede vaartuigen dienende tot beoefening van de watersport of in gebruik ten behoeve van de sportvisserij, evenals vaartuigen dienende tot uitvoering van werkzaamheden onder in of boven water zoals baggermolens, zandbakken, vloten en drijvende inrichtingen, elevators, dokken, sleepboten, duwboten en daarmee gelijk te stellen vaartuigen alsmede woonschepen;

1.63 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.64 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen op de begane grond;

1.65 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.67 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen;

1.68 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.69 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.6 de ondergeschikte bouwdelen:

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, tot een maximum van 1,00 meter;

2.7 de ondergrondse diepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. herdenkingsmonumenten;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan:
 1. bouwwerken die noodzakelijk zijn met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 2. bouwwerken ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 3. bouwwerken behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
 4. bouwwerken behorende tot het straatmeubilair;
 5. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 6. speelvoorzieningen;
 7. herdenkingsmonumenten;
 8. met sub 1 t/m 7 vergelijkbare bouwwerken;

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de aanleg van terrassen;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. erkers, luifels, balkons en dergelijke, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens binnen de bestemming 'Wonen - 2' 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 verdiepingsvloer + 0,30 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden, wegen en straten;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. herdenkingsmonumenten;
- i. afvalinzameling;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen;
 - 1. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m².
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - 1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 - 2. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 - 3. behorende tot het straatmeubilair;
 - 4. ten behoeve van speelvoorzieningen;
 - 5. ten behoeve van afvalinzameling;
 - 6. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
 - 7. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
 - 8. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
 - 9. met sub 1 t/m 8 vergelijkbare bouwwerken;

5.2.2 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10,00 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, welke niet vergunningsvrij zijn, met dien verstande dat:

- a. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;

- b. belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. de totale bouwhoogte van de antenne-installatie inclusief bebouwing niet meer dan 40,00 meter bedraagt.

5.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' en/of 'Tuin', ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de omliggende en bestaande woning(en) gegarandeerd kan worden;
- b. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. het woon- en leefklimaat;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
 - 5. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- d. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen - 2' en/of 'Tuin' voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 en/of 7.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. tuinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

6.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak is de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan als zij horen bij een binnen hetzelfde bouwvlak aanwezige woning;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. de voorgevels van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. 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;
- e. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangeduide goot- en bouwhoogte;
- f. woningen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- g. voor de maatvoering van bijgebouwen geldt het bepaalde in artikel 6.2.3;
- h. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 6.2.4

6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% per bouwperceel bebouwd;
- b. bijgebouwen worden met een plat dak afgedekt;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 2,90 meter;
- d. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 6.2.4.

6.2.4 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde

- bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- b. 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;
 - c. carports worden 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.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. instandhouding van omliggende waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming 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 wagens en/of voer- en vaartuigen van derden;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 6.4.2;
- c. woningsplitsing;
- d. het samenvoegen van woningen;
- e. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- f. detailhandel;
- g. horeca;
- h. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en anders dan bedoeld in artikel 6.1;
- i. een bed en breakfast.

6.4.2 *Aan huis verbonden beroepen*

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (bijlage 1), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en), met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 6.5.1 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- c. de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk 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.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven*

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 1), met dien verstande dat:
 1. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
 2. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
 3. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 6.4.2 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
 4. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
 5. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
 6. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
 7. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
 8. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
 9. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
- b. Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van

het bestemmingsplan is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

6.5.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van samenvoegen van woningen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5, ten behoeve van het samenvoegen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de samenvoeging vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. samenvoeging van woningen in een rij aaneengesloten soortgelijke woningen is niet toegestaan;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- d. de totale inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. tuinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en 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' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

met inachtneming van de volgende regels (7.2.2 en 7.2.3).

7.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak is de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toegestaan als zij horen bij een binnen hetzelfde bouwvlak aanwezige woning;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. de voorgevels van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. 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;
- e. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangeduide goot- en bouwhoogte;
- f. woningen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- g. voor de maatvoering van bijgebouwen geldt het bepaalde in artikel 7.2.3;
- h. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 7.2.4

7.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% per bouwperceel bebouwd;
- b. bijgebouwen worden met een plat dak afgedekt;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 2,90 meter;
- d. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 7.2.4.

7.2.4 Overige regels

Voor het overige 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 de carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte 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.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

7.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 7.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. instandhouding van omliggende waarden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming 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 wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, anders dan bedoeld in artikel 7.1;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 7.4.2;
- c. woningsplitsing;
- d. het samenvoegen van woningen;
- e. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- f. detailhandel;
- g. horeca;

- h. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en anders dan bedoeld in artikel 7.1
- i. een bed en breakfast.

7.4.2 *Aan huis verbonden beroepen*

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 1), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en), met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 7.5.1 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- c. de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk 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.

7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven*

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 1), met dien verstande dat:
 - 1. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
 - 2. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
 - 3. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 7.4.2 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
 - 4. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
 - 5. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
 - 6. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
 - 7. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
 - 8. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
 - 9. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende

bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;

- b. Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

7.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van samenvoegen van woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5, ten behoeve van het samenvoegen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de samenvoeging vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. samenvoeging van woningen in een rij aaneengesloten soortgelijke woningen is niet toegestaan;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- d. de totale inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
2. dieper gaat dan 50 centimeter 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 burgemeester en wethouders 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 plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing 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 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 burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken 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 *Voorschriften 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 voorschriften 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 Antidubbelregel

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 aanduidingsregels

10.1 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

10.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die noodzakelijk zijn in verband met de openbare drinkwaterwinning.

10.1.2 Uitzondering

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken waarvoor gedeputeerde staten een omgevingsvergunning/ontheffing hebben verleend.

10.2 'milieuzone - intrekgebied'

10.2.1 specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-intrekgebied' is het verboden onbebouwde gronden en opstallen op een zodanige wijze te gebruiken dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar komt.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten 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 gedoogbestemming 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;
- e. een bed en breakfast;

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

Artikel 14 Overige algemene regels

14.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Nota Parkeernormen 2015 of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht 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 lid 15.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 sub a met maximaal 10%.
- c. lid 15.1 sub a 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 Overgangsrecht 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 lid 15.2 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 sublid 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. lid 15.2 sub 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:

Regels van het

bestemmingsplan **Sint Jansklooster - Molenstraat e. o**

Behorend bij het besluit van 30 oktober 2018.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Overzicht Aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgendeen/of ambachtelijke bedrijven

Overzicht aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis gebonden bedrijven)

Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'aan huis gebonden beroep (vrij beroep)', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

Ook gastouderopvang kan worden aangemerkt als een aan huis gebonden beroep.

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

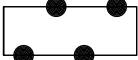
- 1 autorijschool (geen theorie)
- 2 bloemschikker
- 3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- 4 decorateur
- 5 fietsenreparateur
- 6 fitness-studio
- 7 fotograaf
- 8 goud- en zilversmid
- 9 glazenwasser
- 10 hoedenmaker
- 11 hondentrimmer
- 12 instrumentenmaker
- 13 kaarsenmaker
- 14 kapper
- 15 klompenmaker
- 16 koeriersdienst
- 17 lijstenmaker
- 18 loodgieter
- 19 meubelmaker
- 20 muziekinstrumentenmaker
- 21 nagelstudio/pedicure
- 22 pottenbakker
- 23 prothesemaker
- 24 reisorganisatie (kleinschalig)
- 25 reparatie van kleine consumentenartikelen
(antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- 26 schoonheidsspecialist
- 27 traiteur
- 28 tv/radio reparateur
- 29 zadelmaker

Deze lijst is niet uitputtend. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

Verbeelding



Plangebied

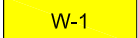
 Sint Jansklooster - Molenstraat e.o.

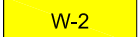
Enkelbestemmingen

 Groen

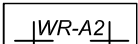
 Tuin

 Verkeer

 W-1 Wonen - 1

 W-2 Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

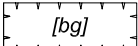
 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

 milieuzone - intrekgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 [bg] bijgebouwen

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Steenwijkerland
Sint Jansklooster - Molenstraat e.o.

Bestemmingsplan

project	20170144		
formaat	A3	vastgesteld	30-10-2018
schaal	1:1000	ontwerp	12-07-2018
kaart	1/1	voorontwerp	08-09-2017
getekend	RV	concept	21-06-2017
idn	NL.IMRO.1708.STJMolenstraatBP-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl