

Bestemmingsplan Bestemmingsplan Blokzijl, Zuiderzeeweg 1

ID plan: NL.IMRO.1708.BZLZuiderzeeweg1BP-VA01

Datum:

Status: vastgesteld

Auteur:

Vastgesteld door de raad dd. 30-03-2021

de griffier,

de voorzitter,

Bestemmingsplan Blokzijl, Zuiderzeeweg 1

Steenwijkerland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1708.BZLZuiderzeeweg1BP-VA01

projectnummer:

20201345

planstatus

datum:

11-11-2020

18-12-2020

30-03-2021

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

bestemmingsplan Bestemmingsplan Blokzijl, Zuiderzeeweg 1

opdrachtleider:

J. Posthumus

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	11
2.3 Inpassing	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	19
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2 Verkeer en parkeren	19
4.3 Milieuzonering	20
4.4 Geurhinder en veehouderij	20
4.5 Ecologie	22
4.6 Geluid	23
4.7 Bodem	23
4.8 Water	25
4.9 Cultuurhistorie	27
4.10 Archeologie	27
4.11 Luchtkwaliteit	27
4.12 Externe veiligheid	28
4.13 Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Toelichting op de bestemmingen	30
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

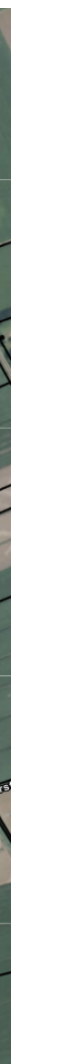
1.1 Aanleiding

Op het agrarische perceel Zuiderzeeweg 1 te Blokzijl was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. De eigenaren van het perceel willen het perceel als regulier woonperceel gaan gebruiken en zijn voornemens om de bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning. De bestaande agrarische gebouwen worden hierbij in gebruik genomen als bijgebouwen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening *''Buitengebied Steenwijkerland 2014''*, waarin het perceel is bestemd als agrarisch bedrijf met de mogelijkheid voor één bedrijfswoning. De gemeente Steenwijkerland wil medewerking verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het perceel Zuiderzeeweg 1 even ten zuiden van de kern Blokzijl, alsmede een gedeelte van de gronden direct ten noorden hiervan. Deze gronden hebben namelijk op basis van de geldende beheersverordening de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1'. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Op figuur 1.1 is de ligging weergegeven.



Het plangebied is geregeld in de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland', die op 9 december 2014 is vastgesteld. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. Gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

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

Het voorgenomen gebruik van het perceel, voor in hoofdzaak wonen, is in strijd met de bestemming. Het wonen is namelijk alleen toegestaan ten dienste van een gevestigd agrarisch bedrijf.

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

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 500 meter ten zuiden van de kern Blokzijl, aan de lintbebouwing van de Zuiderzeeweg 1. Het perceel ligt in een bebouwingslint met afwisselend woonfuncties en agrarische bedrijven.

Het perceel wordt door de Zuiderzeeweg ontsloten. In noordelijke en zuidelijke richting gaat deze weg over in de Vollenhoofsedijk. Deze weg gaat in zuidelijk richting over op de provinciale weg N762 en in het noordelijk richting, via de kern Blokzijl, over op de provinciale weg N333.

Het plangebied betreft een perceel met daarop een (voormalige) boerderij, met daarbij enkele schuren. De schuren hebben een oppervlakte van 1150 m² en de inhoud van de woning bedraagt circa 750 m³. Aan de noord en oostzijde wordt het perceel begrensd door een beplantingsstrook. De overige zijden hebben een open uitstraling met zicht op het landelijk gebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een stuk grond dat op basis van de geldende beheersverordening bebouwd mag worden.

Figuur 2.1 geeft een luchtfoto van de bestaande situatie. Figuur 2.2 geeft daarnaast een aanzicht op de bestaande boerderij.

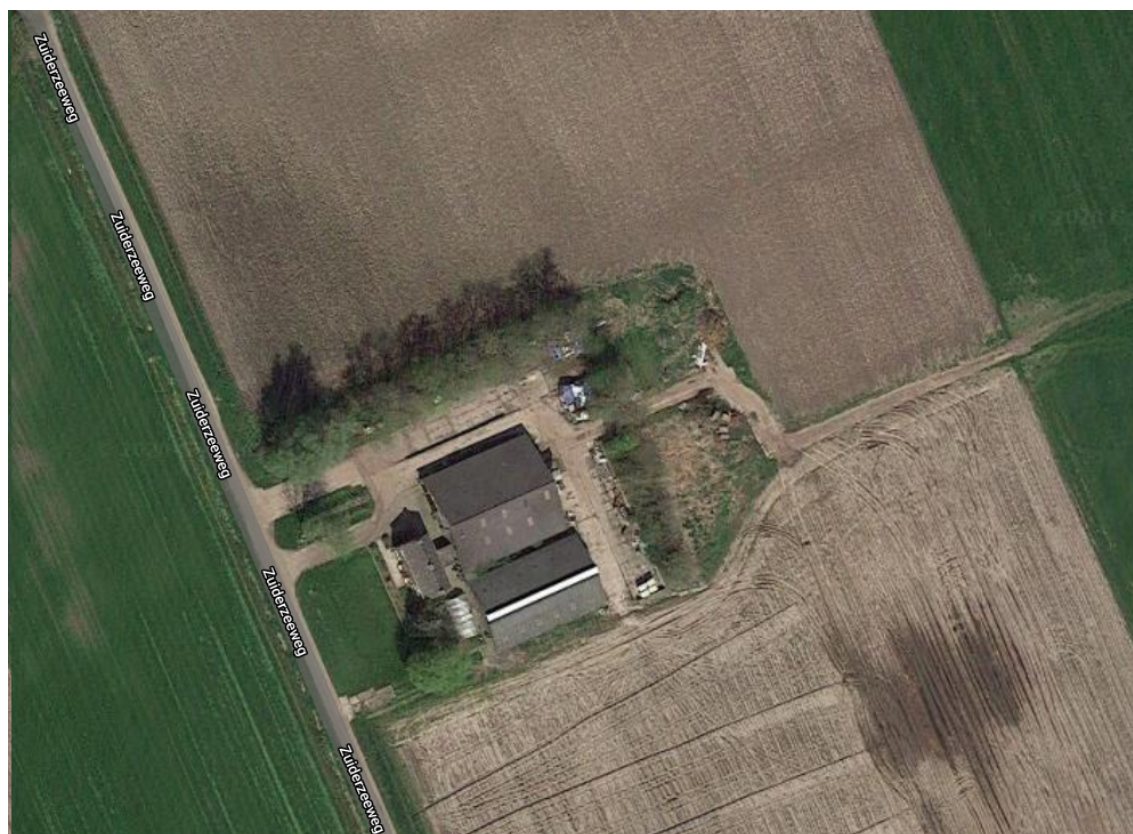
Open agrarisch landschap

Het plangebied bevindt zich in het open agrarisch landschap. Het agrarische landschap is open en rationeel verkaveld. De verspreid staande boerderijen, voornamelijk veeteeltbedrijven, zijn aan de weg gelegen. In het vlakke landschap zijn de boerderijen en de bijbehorende erfbeplanting van veraf zichtbaar. Rondom de boerderijen is de erfbeplanting door Domeinen of in het kader van de herverkaveling als structureel element aangelegd. De erven zijn met de open zijde naar de weg gekeerd.

De beplanting heeft dezelfde kenmerken als die van de erven in de Noordoostpolder: singels op U- of L-vormige plattegrond, van struiken en bomen in één en dezelfde periode geplant. Andere beplanting komt nauwelijks voor. Grote schuren zijn vaak buiten de singel van de erfbeplanting geplaatst. Vanwege de open structuur zijn vanuit de polder diverse zichtlijnen te trekken.

Bebouwing

Over het algemeen zijn de boerderijen van de inpoldering gebouwd in de jaren veertig tot en met 1967, toen de ontginningsmaatschappij werd opgeheven. Daarnaast zijn er de boerderijen van de herkaveling en tot zeer recentelijk gebouwde nieuwe bedrijven. Een beperkt aantal types komt herhaaldelijk terug. Het één- of tweelaagse woonhuis staat los van het bedrijfsgedeelte of is daar door middel van een tussenlid mee verbonden. De dakhelling wordt in de loop der jaren steeds flauwer en de boerderijvorm minder karakteristiek voor dit specifieke gebied.



Figuur 2.1 Luchtfoto (Bron: Geo Web)



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied (bron: Google Street View)

2.3 Inpassing

Het perceel is op een streekeigen manier ingepast met solitaire bomen, hagen en overige beplanting. Daarnaast blijft de bestaande beplanting op het perceel behouden en wordt de zuidkant van het plangebied aangevuld met hoogopgaande beplanting. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor nieuwe bebouwing ten noorden van het perceel geschrapt. Dit voorkomt nieuwe bebouwing in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Er is derhalve sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Stedenbouwkundig gezien is de oorspronkelijke oriëntatie van de boerderijen langs de Zuiderzeeweg van belang. In dit geval is het voorhuis gericht op de weg. Er wordt aangesloten bij de bestaande karakteristieken zoals beschreven in paragraaf 2.1.

Voor de handhaving van de landschappelijke inpassing wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting verbonden aan het in gebruik nemen van de woning. Het erfinrichtingsplan (inclusief type beplanting) wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan stelt het vervangen van de bestaande woning voor en wordt daarom niet aangemerkt als vorm van stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

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

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is met name artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In dit artikel is bepaald dat in ruimtelijke plannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van vervangende nieuwbouw. De totale hoeveelheid bebouwing blijft daarmee nagenoeg gelijk. Verder is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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:

Natuurlijke laag: Zeekleigebied en randmeren

Het plangebied is onderdeel van de natuurlijke laag van het zeekleigebied en randmeren. Dit is het voormalige overgangsgedebied van de rivieren en de Zuiderzeekust. Door de invloed van de voormalige Zuiderzee, wind en erosie ontstonden hier geulen, wallen en platen. Dit plan voorziet slechts in een perceel gebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben om de geulen wallen en/of platen.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Zeekleilandschap

Het plangebied ligt in het Zeekleilandschap. Dit open landschap de voormalige Zuiderzeekust wordt verspreid opgehoogd door terperven en boerderijen op natuurlijke hoogtes. Hoofdzakelijk zijn deze polders als grasland in gebruik. Er vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben op dit Zeekleilandschap.

De stedelijke laag: Niet van toepassing

Deze laag is niet van toepassing, de ontwikkeling vindt namelijk plaats in het buitengebied.

Laag van de beleving: Niet van toepassing

Voor het projectgebied is geen laag van beleving opgenomen.

Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied valt net binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief van het provinciaal beleid. Het aantal wooneenheden blijft gelijk en vindt plaats op de zelfde locatie. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functies in het buitengebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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 de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020. Dit document is opgesteld op basis van de Regionale Woonvisie West-Overijssel. In de samenwerkingsovereenkomst worden op 5 thema's woonafspraken gemaakt tussen de gemeenten van West-Overijssel en de provincie. De overeenkomst is ondertekend op 27 januari 2016. In deze overeenkomst is afgesproken dat een nieuwe ontwikkeling getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dat betekent dat beschreven moet worden dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden en een beschrijving in hoeverre de toekomstige locatie multimodaal wordt ontsloten. Het woningaantal komt overeen met de actuele cijfers uit de woonafspraken, gesloten met de provincie in april 2016. De verdere toetsing van de ladder heeft reeds plaats gevonden in paragraaf 3.1. 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 het 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 plan voorziet slechts in het vervangen van de bestaande woning. Hierdoor is geen sprake van aanpassing van het woningbouwcontingent van de gemeente. De ontwikkeling past daarom ook binnen het gemeentelijke beleid.

3.3.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De gemeente heeft de Omgevingsvisie Steenwijkerland 'Waardevast landschap' (juni 2017) opgesteld. Het betreft een visie op hoofdlijnen die zich richt op de fysieke leefomgeving en een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkeling is.

De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Het gaat er hierbij niet alleen om hoe de ruimtes eruit zien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

De gemeente zet voor Steenwijk in op een passende woningprogrammering en zuinig ruimte gebruik. Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zet de gemeente in op realisatie van de harde plancapaciteit. De resterende woningbehoefte kan worden gerealiseerd door transformatie, bijvoorbeeld van bedrijfspanden en maatschappelijk vastgoed. Bijzondere aandacht is er voor plannen voor woningbouw of transformatie waar wonen en zorg samenkomen en waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen wonen. Vanuit de behoefte aan woningen en de mogelijkheden voor transformatie ligt het niet voor de hand nieuwe uitleglocaties in procedure te brengen. Er ligt in de gemeente een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers om leegstaande gebouwen om te vormen naar wonen of andere functies.

In dit geval wordt een voormalig bedrijfslocatie omgevormd tot een woonlocatie. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie Steenwijkerland.

3.3.3 Buitengebied Steenwijkerland Beleidsnotitie

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2012 een beleidsnotitie opgesteld bij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Deze beleidsnotitie geeft weer waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij verdere ontwikkeling van haar buitengebied. Het voornaamste doel is het naar iedereen toe verschaffen van helderheid over uitgangspunten van gebruiks- en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan.

De beleidsnotitie gaat uit van het punt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterkt worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, dienen bij te dragen aan de versterking en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten voor een burgerwoning in het buitengebied zijn:

- het is mogelijk een bestaande burgerwoning te vergroten op basis van een goede ruimtelijke afweging. Daarbij wordt de maximale omvang van een woning gerelateerd aan de ruimtelijke kwaliteiten/karakteristiek van het gebied.
- nieuwbouw van woningen is uitgesloten.

Met dit project wordt geen nieuwe woning toegevoegd maar een bestaande woning vervangen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 en 2.2 sluit deze woning aan bij de ruimtelijke kwaliteit uit de omgeving. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.4 Woonvisie 2017-2021

In 2012 is de woonvisie "Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal" vastgesteld. Sinds 2012 is veel veranderd op het gebied van wonen. Daarom besloot de gemeente Steenwijkerland deze visie te actualiseren. Hiervoor is gebruik gemaakt van een woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek. In de gemeente Steenwijkerland is als geheel nog beperkte behoefte aan groei van de woningvoorraad. Een doelstelling uit deze woonvisie op het gebied van leefbaarheid is het voorkomen van leegstand en verpaupering in zowel de kernen als het buitengebied. In de meeste noordelijke kernen, waar het projectgebied in de buurt ligt, wordt een autonome groei van maximaal 45 huishouden verwacht.

Dit particuliere initiatief voorziet in het vervangen van een bestaande woning voor een nieuwe vrijstaande woning in het landelijk gebied. Door het vervangen van een bestaande woning wordt een nieuwe kwalitatieve goede woning gerealiseerd. Hierdoor wordt verpaupering in het buitengebied tegengegaan en past daarmee binnen de woonvisie.

3.3.5 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 projectgebied een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Het projectgebied ligt in het welstandsgebied "Inpoldering / herverkaveling".

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden gerespecteerd.
2. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.

Welstandscriteria

Situering

1. Bouwplannen aan of bij boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige bebouwing dient in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: het boerderijtype, de dakvorm, schaal en maat.
2. Bij de overige hoofdbebouwing en bij volledige vervanging, zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken mogelijk.

3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
5. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.

Detailering, kleuren en materialen

1. Er dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving.
2. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving genoemd materialen.
3. Bij bebouwing die buiten de erfbeplanting wordt geplaatst dienen gedekte kleuren te worden toegepast.

Met de ruimtelijke ontwikkeling die deze ontwikkeling mogelijk maakt, wordt met het ontwerp rekening gehouden met de welstandscriteria.

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 worden in de regeling van dit bestemmingsplan.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor activiteiten, plannen en besluiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Aangezien voorliggende ontwikkeling onder de drempelwaarden blijft zou hiervan sprake kunnen zijn. Dan moet het wel gaan om een stedelijk ontwikkelingsproject.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning. De beoogde ontwikkeling valt daarmee onder een perceelsgebonden ontwikkeling waarbij geen sprake is van een stedelijk ontwikkeling zoals in het Besluit Milieueffectrapportage is beschreven. Een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt daardoor niet noodzakelijk geacht. In de volgende paragrafen worden de mogelijke milieugevolgen nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen significante effecten ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

De Zuiderzeeweg betreft een verkeersluwe ontsluitingsroute voornamelijk bestemd voor bestemmingsverkeer. Deze 60-km/u-weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen volgens kencijfers van het CROW (Publicatie 317). Volgens de publicatie geldt dat er 2,4 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande woning in het buitengebied. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte.

4.3 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 kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreffen gevoelige functies voor milieuhinder van nabijgelegen bedrijfsfuncties. In de omgeving zijn diverse bedrijven gesitueerd (aan de Zuiderzeedijk voornamelijk agrarisch niet intensieve veehouderijen en aan de Kanaalweg diverse industriële bedrijven waarvan de grootste richtafstand 100 meter is). De bedrijven zijn allen op een grote afstand tot het perceel Zuiderzeedijk 1 gelegen.

Invloed activiteiten in omgeving¹ van het plangebied (interne werking)				
Activiteiten/bedrijf	adres	afstand tot woning*	Milieucat.	Richtafstand (> afstand)
Veehouder (schapen)	Zuiderzeeweg 2a	365	3.1	50 (geur)
Melkrundveehouderij	Zuiderzeeweg 4	106	3.1	100 (geur)
Hobby boer (type A)	Zuiderzeeweg 5	165	3.1	50 (geur)
Melkrundveehouderij	Zuiderzeeweg 6	233	3.1	100 (geur)
Visgroothandel	Kanaalweg 7	465	3.2	100 (geur)
Tapijtfabriek	Kanaalweg 8	460	3.2	100 (geluid)
Electrotechniek	Kanaalweg 10	467	2	30 (geluid)
Autobedrijf	Kanaalweg 11	494	2	30 (geluid)
Gasontvangststation	Kanaalweg 13	504	4.1	50 (geluid/geur)

De activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoen aan de richtafstanden genoemd in de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Er is zowel gekeken vanuit de omgeving naar het plangebied als vanuit het plangebied naar de omgeving. De activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoen aan de richtafstanden genoemd in de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. De activiteit 'wonen' die in het plangebied zal worden uitgeoefend heeft geen significante milieueffecten op de omgeving (externe werking). Er zijn geen richtafstanden van toepassing.

4.4 Geurhinder en veehouderij

Vaste afstanden

Op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter. De woning kan op basis van artikel 1 van de Wgv worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere afstanden van toepassing zijn.

De gemeente Steenwijkerland heeft op 3 april 2014 de 'Verordening geurhinder en veehouderij

gemeente Steenwijkerland' vastgesteld. Op basis van artikel 2 van deze verordening geldt, in afwijking van de afstand van de wet geurhinder en veehouderij, voor geurgevoelige objecten gelegen in gebiedstype I een afstand van 25 meter. De afstand tot de dichtstbij gelegen veehouderij aan de Zuiderzeeweg 4 is 106 meter. Hierdoor wordt aan de afstandsnorm uit de geurverordening voldaan.

Doorwerking in plan

Gezien in de directe omgeving (binnen 25 meter) geen veehouderijen zijn gesitueerd wordt voldaan aan de afstandsnormen van de Wgv en de Geurverordening Steenwijkerland.

Geurnorm voorgrondbelasting

Voor intensieve veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een geuremissiefactor is vastgesteld (waaronder varkens, pluimvee, vleesrunders, schapen, geiten, e.m.) geldt dat ter hoogte van geurgevoelige objecten in het buitengebied voldaan moet worden aan de geurnorm van 8,0 ouE/m³.

Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere geurnormen van toepassing zijn. De gemeente Steenwijkerland heeft geen afwijking van de geurnorm van de Wgv vastgesteld (alleen afwijking vaste afstanden).

Doorwerking in plan

Binnen directe omgeving van de het plan zijn geen intensieve veehouderijen gelegen met dieren met geurfactor. Binnen een straal van één km van het plan zijn geen bedrijven gevestigd met dieren met geurfactor met een dusdanige omvang dat nog een geuronderzoek nodig is om vast te stellen of voor de norm voorgrondbelasting wordt voldaan. Bovendien ligt de aaneengesloten woonbebouwing van Blokzijl binnen de straal van één kilometer tot het plangebied.

Achtergrondbelasting geur

Wanneer in de omgeving van het plan meerdere veebedrijven met dieren met geurfactor zijn gelegen kan het zijn dat cumulatie van geurhinder kan plaatsvinden. In dat geval is het van belang voor beoordeling van goed woon- en leefklimaat voor het plan, naast de bepaling van de individuele voorgrondbelasting per bedrijf, er ook nog een berekening en beoordeling van de achtergrondbelasting plaats vindt. Bij die berekening worden bedrijven met geurfactor binnen een straal van één km van het plan meegenomen. Bedrijven waarbij de dieren aantallen met geurfactor ongeschikt is aan de hoofdactiviteit, bijvoorbeeld een melkrunderveebedrijf met enkele meststieren, hobbygeiten, of hobby kippen mogen daarbij aannemelijk buiten beschouwing worden gelaten.

Doorwerking in het plan

Voor het overige zijn binnen een straal van één kilometer van het plan geen bedrijven gevestigd met dieren met geurfactor met een dusdanige omvang dat nog een geuronderzoek nodig is om vast te stellen of voor de norm achtergrondbelasting wordt voldaan.

Conclusie veehouderij en geurhinder

Veehouderij en geurhinder vormt geen belemmering voor de gewenste realisatie van de woning.

4.5 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 dichtstbijzijnde natuurgebied (De Wieden) ligt op circa 0,5 kilometer afstand. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en kleine omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen. In de gebruiksfase kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een positief effect heeft op het Natura-2000 gebied. Dit vanwege het feit dat agrarische activiteiten niet meer mogelijk gemaakt worden en slechts sprake is van een reguliere, gasloze woning. In de nieuwe situatie is dan ook sprake van een lagere stikstofemissie dan wanneer er sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten.

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.

In verband met het slopen van bebouwing wordt op basis van de Wet natuurbescherming een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal blijken of er in het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Indien deze mogelijk voorkomen, dan zal hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd worden. Mogelijk is voor de ontwikkeling een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. Bij deze aanvraag hoort ook aan activiteitenplan met daarin te nemen mitigerende maatregelen. Met inachtneming van de te eventueel te nemen maatregelen in het activiteitenplan worden negatieve effecten op soorten uitgesloten.

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.6 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.

De nieuwe woning ligt in de geluidzone van het 60 km/u deel van de Zuiderzeeweg. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in zijn advies aangegeven dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De motivering hiervan is als volgt:

'Zowel de te slopen voormalige bedrijfswoning als de nieuwe te herbouwen woning in het plan zijn geluidgevoelig op basis van de Wet geluidhinder. De woning is gelegen in de geluidzone van de Zuiderzeeweg. Na herbouw komt de voorgevel van de woning op 23 meter van de weg-as. Dat is 3 meter dichterbij dan de te vervangen woning op dit adres. De Zuiderzeeweg is een ontsluitingsweg in het buitengebied met in hoofdzaak lokaal bestemmingsverkeer en een lage verkeersintensiteit. De maximum toegestane verkeerssnelheid is 60 km/uur. Het wegdek is dicht asfalt beton (referentiewegdek).

Gezien de lage verkeersintensiteit, afstand tot de woning, verkeerssnelheid en wegdek is voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting wegverkeerslawaaï op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB van de wet geluidhinder. Nader onderzoek wegverkeerslawaaï is voor dit plan niet nodig. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de wijziging naar woonbestemming en herbouw van de woning'.

4.7 Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening - in het kader van de Wet bodembescherming - bij ruimtelijke plannen en projecten wordenesignaleerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Ter plaatse van een boringen 20,21 en 22 is in de bovenste meter van de zintuiglijke laag een mate olieverontreiniging waargenomen. Dit is nader onderzocht. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 aan te toelichting.

Analyseresultaten

- Locatie huidige dieselolietank
 1. In het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van de huidige dieselolietank (MMbg-tank1) is geen verontreiniging met minerale olie gemeten.
 2. In het grondwater ter plaatse (peilbuis 17) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale

olie en vluchtige aromaten aangetoond.

- Locatie voormalige dieselolietank
 1. In het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van de voormalige opslagen tanklocatie voor dieselolie (MMbg-tank2) is analytisch een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten.
 2. In het monster van de grond ter plaatse van boring 20D (M-NO1; 0,5 – 1,5 m -mv) is bij het nader bodemonderzoek in het traject van 0,5 – 1,5 m eveneens een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.
 3. In het grondwater ter plaatse (peilbuis 20) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.
- Overig (onverdacht) deel erf
 1. In het mengmonster van de zandige bovengrond (MMbg1) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.
 2. In het mengmonster van de kleiige bovengrond (MMbg2) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en zink gemeten.
 3. In de kleiige ondergrond (MMog1) zijn kobalt, nikkel en kwik in licht verhoogde gehalten aangetoond.
 4. De zandige ondergrond (MMog2) bevat geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten.
 5. In het grondwater (peilbuis 01) is barium (van nature) in een licht verhoogde concentratie aangetoond.

Conclusie

Voormalige locatie opslag dieselolie

Ter plaatse waar de dieselolietank in het verleden heeft gestaan en is getankt is ter plaatse van de boringen 20, 21 en 22 een sterk olieverontreiniging aangetoond in de bovenste meter van de bodem. In de bij het nader bodemonderzoek uitgevoerde afperkende boring 20D is in de ondergrond (0,5 – 1,5 m -mv) eveneens een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Ter plaatse van de overige afperkende boringen is geen olieverontreiniging aangetroffen.

De omvang van de olieverontreiniging in de grond wordt geraamd op circa 40 m³ bodemvolume (gehele verontreiniging; licht tot sterke verontreiniging met minerale olie; ca. 40 m² bij ca. 1 meter verontreinigd diepte traject.). De locatie van de verontreiniging is ingetekend in de situatietekening die is toegevoegd aan bijlage 4 aan de toelichting. In het grondwater ter plaatse is geen olieverontreiniging aangetoond.

De bovengrondse dieselolietank is in gebruik geweest vanaf begin jaren '90 vorige eeuw tot 2018. De verontreiniging is aldus ontstaan na 1987 en betreft een 'nieuwe verontreiniging'/ zorgplichtgeval. Op basis van de Zorgplicht uit de Wet Bodembescherming dient de verontreiniging te worden gesaneerd. Hiervoor dient voorafgaande aan de sanering een Saneringsplan of BUS-melding ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd. Deze wordt bij een vergunningsaanvraag toegevoegd.

Overig deel perceel

Ter plaatse van de huidige opslag van dieselolie is geen olieverontreiniging aangetoond. Op het overig deel van het erf zijn enkele licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond in de kleiige boven- en ondergrond. De gemeten licht verhoogde gehalten in de grond overschrijden de achtergrondwaarden in relatief geringe mate.

Het grondwater bevat, met uitzondering van een nature verhoogde waarde aan barium, geen

verhoogde waarden aan onderzochte componenten. Bij licht verhoogde gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

4.8 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: 20201001-59-2438) op 1 oktober 2020 (zie bijlage 1). Op basis van deze toets volgt de korte procedure. Volstaan kan worden met een standaard water paragraaf. Deze dient één op één in de toelichting van het bestemmingsplan overgenomen te worden.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het advies van het waterschap.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater

via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In dit geval wordt het afvalwater afgevoerd op het riool en het hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Indien werkzaamheden worden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang) of wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken, dan moet een watervergunning aangevraagd worden. Met de uitwerking van de plannen is hier geen sprake van.

Overstromingsrisico's en meerlaagsveiligheid

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Waar in het klassieke waterkeringsbeleid wordt uitgegaan van waterkeringsnormen wordt in de nieuwe benadering uitgegaan van overstromingsrisico. Deze nieuwe 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.

Het plangebied ligt op hoger gelegen gronden en ligt niet in een dijkkring. Tevens wordt rekening gehouden met een aanleghoogte waardoor geen sprake zal zijn van wateroverlast. Hierdoor vormt het aspect overstromingsrisico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

4.9 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 ligt niet in een gebied met aangewezen cultuurhistorische waarden.

Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. In onderhavige ontwikkeling is sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aantasten. De herbouw past ook binnen de bebouwingsstructuur van het gebied. Het plan is dan ook uitvoerbaar vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

4.10 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 lage trefkans op het aantreffen van archeologische resten geldt. Voor dergelijke gebieden geldt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4.11 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.

Er is slechts sprake van het vervangen van een bestaande woning. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast heeft de gemeente zijn eigen beleid vastgelegd in het document *Externe veiligheidsbeleid 2015-2018 gemeente Steenwijkerland*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt het volgende:

Risicorelevante inrichtingen

Uit de professionele risicokaart blijkt dat in directe omgeving zich geen risicovolle inrichtingen bevinden.

Vervoer gevaarlijke stoffen weg

Er zijn geen (spoor- en water)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied op circa 500 meter is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-500-57) gelegen. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 45 m. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig die mogelijk een extern veiligheidsrisico vormen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 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 Algemeen 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 ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij geldt dat de regeling voor het woonperceel is toegespitst op dit initiatief, waarbij de randvoorwaarden uit het beleidskader, de planologische randwaarden als uitgangspunt gelden. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

5.2.1 Agrarisch met waarden

De gronden ten noorden van het plangebied krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier is geen bebouwing toegestaan.

5.2.2 Wonen - Buitengebied

Het plangebied krijgt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. De woning dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden en mag een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter en 9 meter krijgen. Dit is middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte' op de verbeelding aangegeven. Op het perceel is 100 m² aan- en bijgebouwen of dan wel de bestaande bebouwing toegestaan. In dit geval is de bestaande bebouwing toegestaan.

5.2.3 Tuin

De gronden aan de voorkant van de woning krijgen de bestemming Tuin. Hier is geen bebouwing toegestaan.

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 wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hierin wordt onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad wordt voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan 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

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig de inspraakverordening ter inzage gelegen voor inspraak. Daarnaast is de omgeving reeds bij de planvorming betrokken. De omgeving heeft aangegeven geen problemen tegen de voorgenomen ontwikkeling te hebben.

Het bestemmingsplan wordt daarnaast in het kader van het overleg richting de overlegpartners van de gemeente gestuurd.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vervolgens vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het vaststellingsbesluit beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.