

Bestemmingsplan "Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103"

ID plan: NL.IMRO.1708. SWWolwg103en103aBP-ON01
datum: November 2022
status: Ontwerp
auteur: BJZ.nu

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.5	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.6	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	SLOOP	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	16
4.1	PLANOLOGISCHE KADERS	16
4.2	RIJKSBELEID	16
4.3	PROVINCIAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	33
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	37
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	37
5.2	BODEMKWALITEIT	38
5.3	LUCHTKWALITEIT	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.5	MILIEUZONERING	43
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	49
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	50
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	53
6.1	INLEIDING	53
6.2	BELEID TEN AANZIEN VAN DE WATERHUISHOUDING	53
6.3	WATERTOETS	54
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE OPZET	56
7.1	INLEIDING	56
7.2	UITGANGSPUNTEN	56
7.3	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	56
7.4	VERANTWOORDING VAN DE BESTEMMINGEN	57
HOOFDSTUK 8	FINANCIËLE PARAGRAAF	59
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	60
9.1	VOOROVERLEG	60
9.2	INSPRAAK	60
9.3	ZIENSWIJZEN	60

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 61

BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	62
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	63
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	64
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	65
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	66
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Oldemarktseweg 103 te Steenwijkerwold. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd op deze locatie. Daardoor had de agrarische bedrijfsbebouwing geen vervolgfunctie meer, waardoor niet langer in het onderhoud werd geïnvesteerd. De landschapsontsierende bebouwing is daarom op het perceel gesloopt.

In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en investering in de ruimtelijke kwaliteit, volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, wil de gemeente Steenwijkerland medewerking verlenen aan het realiseren van een nieuw woonerf met een nieuw te realiseren twee-onder-een-kapwoningen en een schuurwoning. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee zelfstandige woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de geldende beheersverordening niet mogelijk, aangezien ter plaatse van het perceel de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gewenste woningen ontbreken. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland ten zuiden van de kern Steenwijkerwold. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Steenwijk, sectie M, nummer 904. De ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende kern Steenwijkerwold en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1
PDOK)

Ligging van het plangebied t.o.v. de kern Steenwijkerwold (rode ster) en de directe omgeving (rode kader) (Bron:

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103 en 103a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1708.SWWolwg103en103aBP-ON01) en een renvooi;
- regels.

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

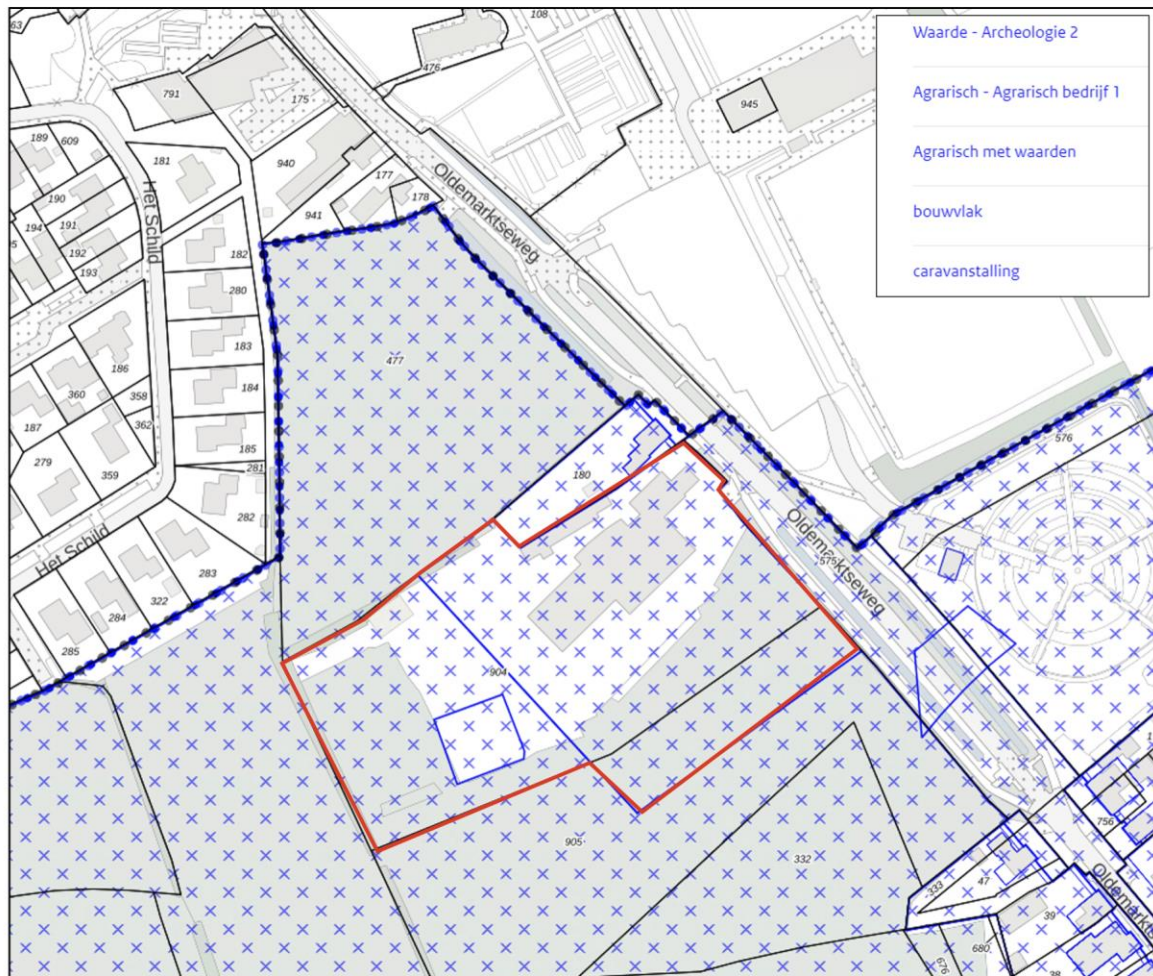
1.5 Planologische regime

1.5.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014”, welke op 9 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Nadien heeft nog een correctieve herziening plaatsgevonden voor de regels ten aanzien van wonen.

De locatie aan de Oldemarktseweg 103 kent op basis van de beheersverordening de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1’ met een bouwvlak, een aanduiding ‘caravanstalling’. Daarnaast geldt ter plaatse voor een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening ‘Buitengebied Steenwijkerland 2014’ opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op de ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingen uit de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014'.

1.5.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' aangewezen grond zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- wonen in een bedrijfswoning;
- een caravanstalling met een maximale oppervlakte van 1.000 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Caravanstalling';

met daaraan ondergeschikt:

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

Gebouwen mogen uitsluitend binnen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd.

Agrarisch met waarden

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

- agrarisch bedrijfsmatig gebruik;

- agrarisch hobbymatig gebruik;
- bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
- instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
- instandhouding, versterking en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of ecologische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';

met daaraan ondergeschikt:

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

Waarde – Archeologie 2

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

1.5.3 Strijdigheid

Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning en schuurwoning in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Oldemarktseweg 103 is op basis van de geldende beheersverordening niet toegestaan. Verder is het niet toegestaan twee zelfstandige woningen te realiseren ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en is het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning eveneens niet toegestaan. De huidige bedrijfswoningen mogen enkel worden bewoond indien er sprake is van een binding met het agrarische bedrijf ter plaatse.

In voorliggend bestemmingsplan worden de agrarische bedrijfsmogelijkheden ter plaatse wegbestemd en wordt een woonbestemming opgenomen, namelijk ten behoeve van het regulier bewonen van de (voormalige) bedrijfswoning en het realiseren en bewonen van de compensatiewoningen. De omliggende gronden krijgen een agrarische met waarden gebiedsbestemming en de kgo, landschappelijke inpassing en sloop is planologisch geborgd in de regels. Om het vorenstaande mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.6 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 250 meter ten zuiden van de kern Steenwijkerwold, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern, voor het overige wordt de omgeving gekenmerkt door agrarische bedrijfsgronden en woningen langs de Oldemarktseweg.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Oldemarktseweg. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is enige tijd geleden dan ook gesloopt. Op het perceel bevindt zich verder nog een dubbele bedrijfswoning met enkele bijgebouwen. Voor het overige bestaan de gronden uit erfverharding, tuin of agrarische cultuurgrond.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de directe omgeving, waarin de begrenzing van het plangebied indicatief met rode belijning is opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Oldemarktseweg opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld van de huidige situatie in het plangebied aan de Oldemarktseweg 103 (Bron: Google Street view)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Sloop

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven bevindt zich ter plaatse van het plangebied een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien de opstallen geen vervolgfunctie hadden, werd niet meer in geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Hierdoor was de staat van de bebouwing sterk verslechterd. Een deel van de bebouwing is daarom reeds gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens de rest van de bebouwing te slopen en erfverharding te saneren. In afbeelding 3.1 is met rode omlijning weergegeven welke bebouwing en erfverharding wordt verwijderd.



Afbeelding 3.1 Overzicht te slopen bebouwing en verwijderen erfverharding (Bron: www.topotijdreis.nl, bewerkt)

3.2 Inrichting erf & landschap

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van landschapsontsierende bebouwing en verwijderen van overtollige erfverharding waarvoor ter compensatie een twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande schuurwoning gerealiseerd worden. Daarnaast zal de bestaande (voormalige) bedrijfswoning planologisch worden gesplitst.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin is weergegeven hoe het nieuwe woonerf wordt verkaveld en waar de bebouwing zal worden gerealiseerd. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgesteld.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingstekening van de gewenste situatie (Bron: tekenhuis.nl)



Afbeelding 3.3 Overzicht gewenste situatie (Bron: tekenhuis.nl)

Met bovenstaande herinrichting van het perceel is er sprake van een afname van de bebouwing en verharding in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Door het slopen van de

landschapsontsierende bebouwing en de asbestdaken wordt een duidelijke kwaliteitsimpuls behaald voor de omgeving, met name voor de kern Steenwijkerwold. Daarnaast wordt een fors aantal vierkante meter aan erfverharding verwijderd en wordt een ontsierend hekwerk verwijderd. Met name het verwijderen van de erfverharding en het bijbehorende hekwerk is een forse investering waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk wordt verbeterd. Samenhangend met de benodigde fysieke ingrepen wordt het plangebied op basis van het inpassingsplan landschappelijk ingepast, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Er wordt een grote hoeveelheid en diversiteit aan gebiedseigen boomsoorten en struiksoorten aangeplant wat een impuls geeft aan de landschappelijke kenmerken van het gebied maar ook de biodiversiteit sterk verbeterd. Daarnaast wordt ingezet op een grote hoeveelheid bloemrijk grasland in combinatie met een nieuw aan te leggen waterpoel. Dit geeft ook een forse impuls aan de verbetering en versterking van de biodiversiteit in en rond het plangebied. Getracht is door de positionering en aanplant van groenstructuren te komen tot één erfensemble. De landschappelijke inpassing van het nieuwe perceel wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota ‘Parkeernormen 2015’ van de gemeente Steenwijkerland. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren 381 (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

3.3.2 Berekening parkeerbehoefte

In het voorliggende plan wordt de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de nota ‘Parkeernormen 2015’ geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Functie	Locatie	Parkeerbehoefte	Aantal woningen	Totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	buitengebied	2,0	1	2
Koop, twee-onder-een-kap	Buitengebied	1,8	4	7,2
Totaal				9,2

De parkeerbehoefte komt gelet op het bovengenoemd uit op afgerond 10 parkeerplaatsen. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2 is voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

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

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Steenwijkerland) (Bron: CBS Statline);
- stedelijke zone: buitengebied;
- functie: Koop vrijstaand en koop, twee-onder-een-kap.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het plan het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag
Koop, vrijstaand	7,9	1	7,9
Koop, twee-onder-een-kap	7,6	4	30,4
Totaal			38,3

De totale toename aan verkeersgeneratie als gevolg van de bouw de compensatiewoningen en te splitsen woning komt op basis van de kencijfers van het CROW neer op afgerond 39 verkeersbewegingen per weekdag.

Het plangebied aan de Oldemarktseweg 103 wordt middels een bestaande in- en uitrit ontsloten op de Oldemarktseweg. De Oldemarktseweg betreft een twee richtingsverkeer weg waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. De weg kan worden aangemerkt als een erftoegangsweg type I. Dit betreffen wegen in het buitengebied met een beperkte verkeersfunctie, veelal ook met een hoger aandeel fiets- en/of vrachtverkeer. Dergelijke wegen beschikken over een capaciteit tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de beperkte toename in verkeersbewegingen wordt deze capaciteit, mede gezien het beperkte aantal functies langs deze weg, naar verwachting niet overschreden.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat de omliggende infrastructuur de beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat het de agrarische bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. De bijbehorende verkeersgegevens komen hiermee ook te vervallen.

HOOFDSTUK 4 GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN

4.1 Planologische kaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

4.2.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.2.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.2.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het

bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van vier woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.3.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typenwoningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

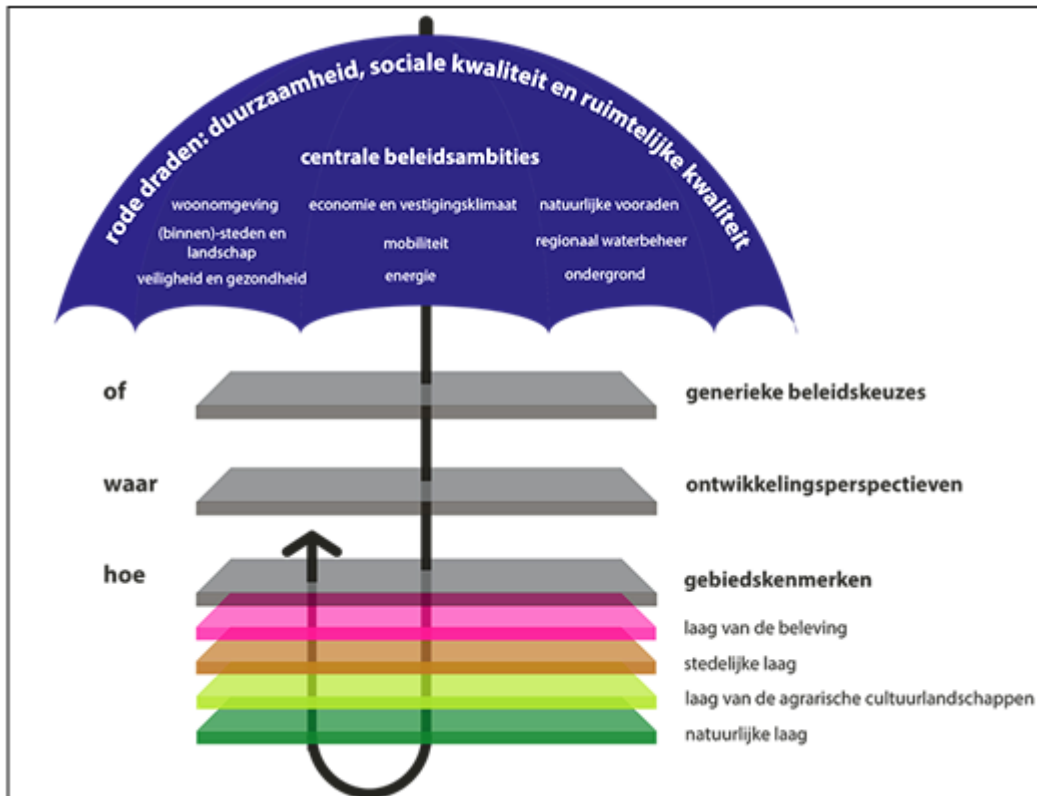
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.3.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

4.3.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

4.3.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.3.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3 Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing waardoor ter compensatie drie woningen mogen worden gebouwd. De woningen worden teruggebouwd op de slooplocatie, geheel binnen het geldend bouwvlak. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning gesplitst in twee wooneenheden.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving, maar er is sprake van een aanzienlijke afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Principe van ruimtelijke kwaliteit (lid 1,2,3 en 5)

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Voorliggende ontwikkeling draagt met de uitvoering van het erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De meerwaarde vertaald zich onder andere in de aanleg van een fruitboomgaard, grasweide met extensief grasland, solitaire bomen zoals walnoot, kers en prunus en verschillende gebiedseigen hagen. Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing aan artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van vier nieuwe woningen aan de Oldemarktseweg 103 in Steenwijkerwold. De KGO is van toepassing aangezien er sprake is van een uitbreiding van woningen in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland.

Zoals in hoofdstuk 2 en 3 is aangegeven bestaat het plangebied momenteel deels uit bebouwde en verharde bedrijfsgronden en deels uit onverharde agrarische cultuurgronden. Deze bebouwing en overtollige erfverharding is aan te merken als landschapsontsierend. Daarnaast bestaat een groot deel van het dakoppervlak uit asbest.

Samenvattend gaat het om de volgende concrete aanpassingen:

- Sloop van de landschapsontsierende bebouwing en sanering van de asbestdaken;
- Sanering van de overtollige erfverharding en hekwerken;
- Realiseren van een twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande schuurwoning en woningsplitsing van de bestaande woning welke geschikt zijn voor de doelgroepen starters en ouderen;
- Landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf.

Met bovenstaande herinrichting van het perceel is er sprake van een afname van de bebouwing en verharding in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en de asbestdaken wordt een duidelijke kwaliteitsimpuls behaald voor de omgeving, met name voor de kern Steenwijkerwold. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omgeving verbeterd aangezien de mogelijkheden voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf worden wegbestemd. De bouw mogelijkheden namen in voorliggend geval af en het oppervlakte bebouwing wordt aanzienlijk verminderd. Hiermee wordt overlast en welzijn van de nabijgelegen kern verhoogd. Ook wordt een fors aantal vierkante meter aan erfverharding verwijderd en wordt een hekwerk verwijderd. Met name het verwijderen van de erfverharding en het bijbehorende hekwerk is een forse investering waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk wordt verbeterd. Samenhangend met de benodigde fysieke ingrepen wordt het plangebied op basis van het inpassingsplan landschappelijk ingepast, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Er wordt een grote hoeveelheid en diversiteit aan gebiedseigen boomsoorten en struiksoorten aangeplant wat een impuls geeft aan de landschappelijke kenmerken van het gebied maar ook de biodiversiteit sterk verbeterd. Tevens wordt ingezet op een grote hoeveelheid bloemrijk grasland in combinatie met een nieuw aan te leggen waterpoel. Dit geeft ook een forse impuls aan de verbetering en versterking van de biodiversiteit in en rond het plangebied. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, landschapsontsierend hekwerk, erfverharding en het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf op korte afstand van de kern Steenwijkerwold wordt voldaan aan de basisinspanning. Verder wordt een extra KGO investering gedaan door het aanplanten van extra streekeigen groenstructuren. Geconcludeerd wordt dat er ten opzichte van de huidige situatie geen grootschalige toename is van de belasting van de Groene ruimte met nieuwe functies. Met uitvoering van de basisinspanning en de aanvullende maatregelen zoals de versterking van de biodiversiteit door de aanleg van de poel en kruidenrijk grasland is er voldoende balans. Voor een uitgebreide toetsing aan het provinciale KGO-beleid wordt verwezen naar 4.3.5 van deze toelichting.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.

3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag – in afwijking van lid 2 – in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing aan het artikel 2.2.2 Nieuwe woningen

Zoals uit artikel 2.2.2. blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een compensatiewoningen te realiseren op basis van de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van de provincie Overijssel. De gewenste woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

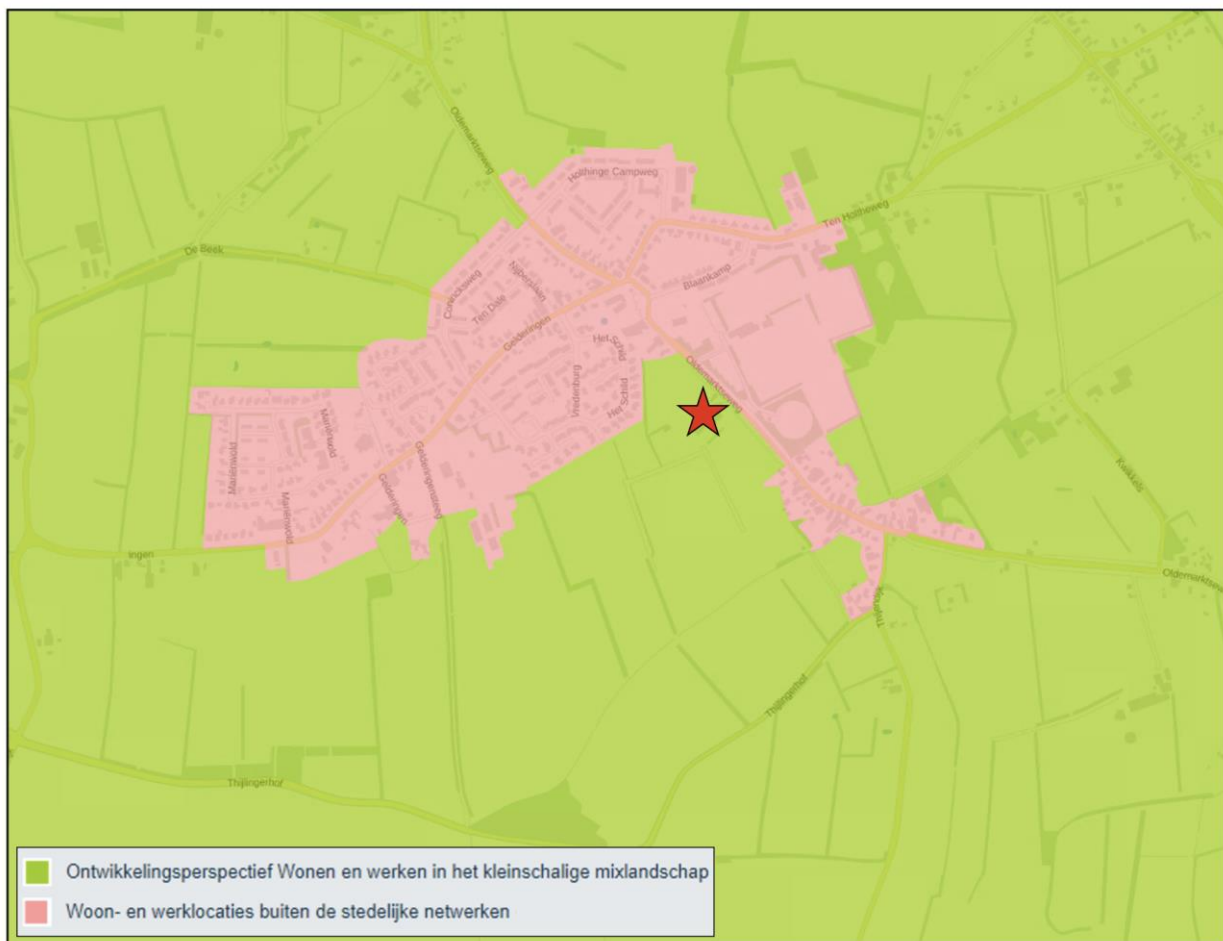
Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode ster is aangegeven.



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

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

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

Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland gesloopt en wordt het recht op drie compensatiekavels in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving regeling verkregen.

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap.

Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap en kwaliteit van de natuur. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5 5.6).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief

4.3.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Hierna wordt ingegaan op de relevante kenmerken ter plaatse van het plangebied.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

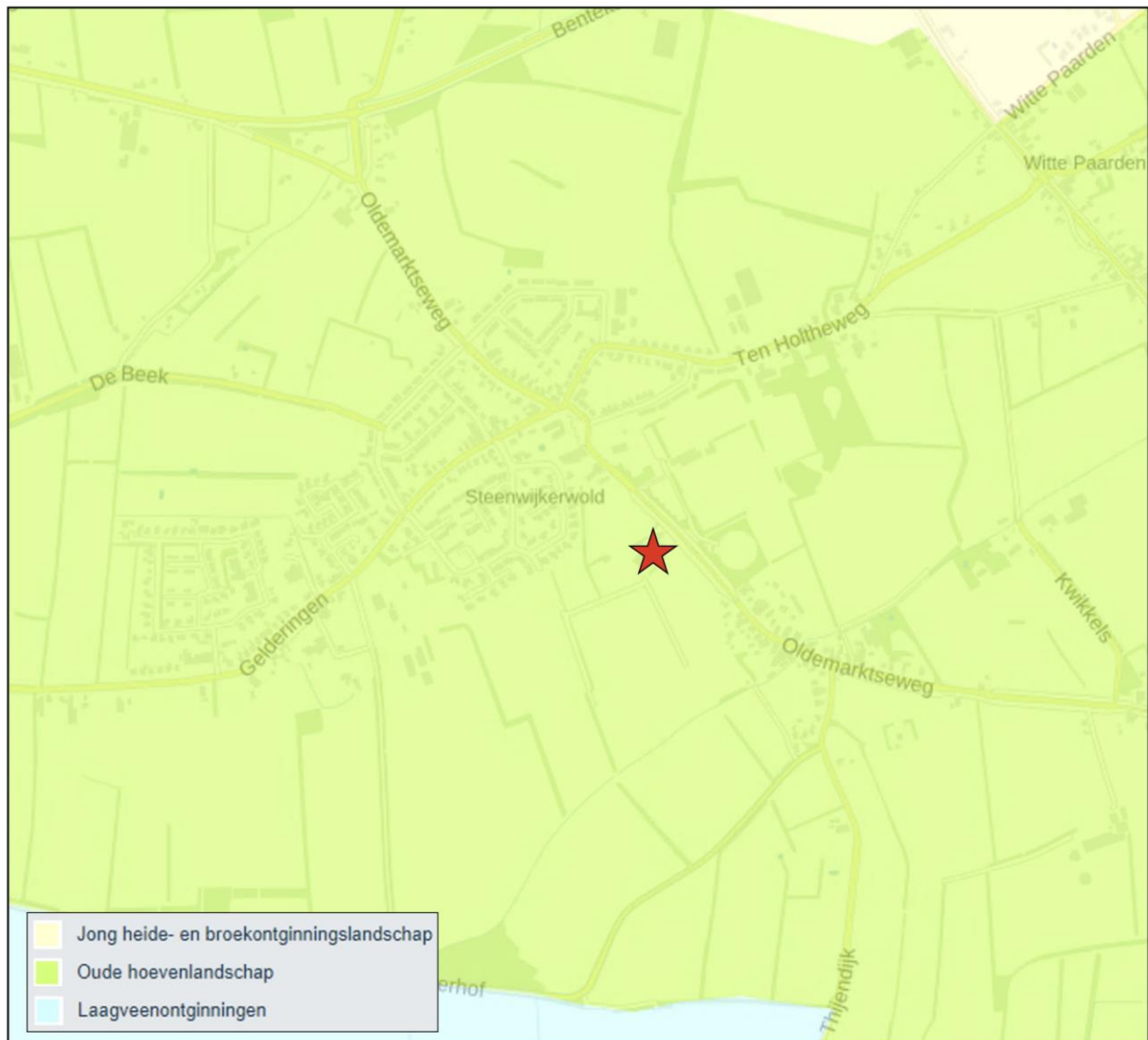
Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en het ter plaatse aanwezige agrarisch erf. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt gezien de aard en omvang van dit plan niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap kent verspreide erven en werd ontwikkeld nadat door boeren naar nieuwe ontwikkelingsruimte werd gezocht. Kleine dekzandkopjes werden individueel ontgonnen, wat leidde tot een landschap met dezelfde opbouw als het essenlandschap, in een kleinere maat en schaal. Dit landschap is contrastrijk, met veel variatie op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

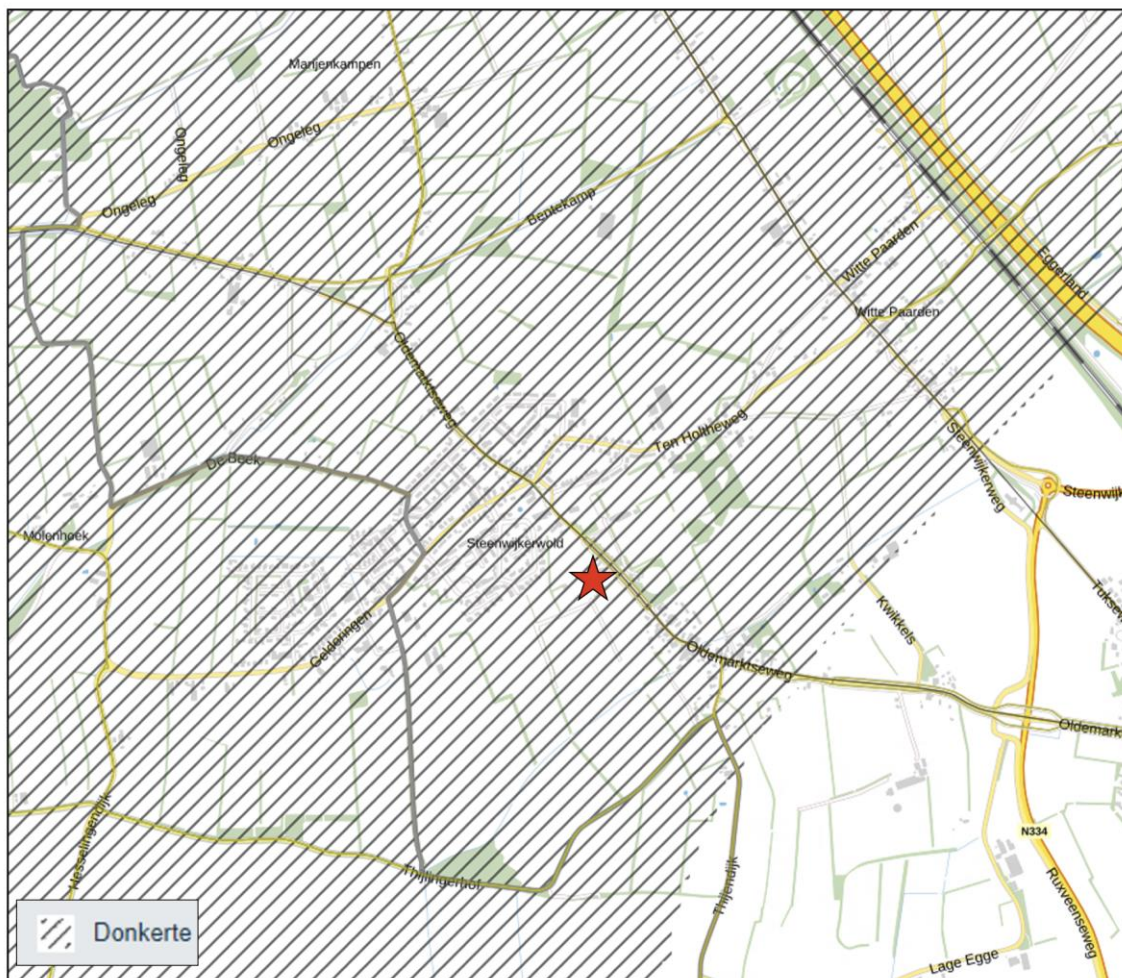
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Hierin is met het aanbrengen van beplanting rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en van het oude hoevenlandschap. Door diverse inheemse beplanting aan te brengen wordt de kenmerkende kleinschaligheid en beslotenheid van het landschap versterkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van beleving”

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf middels voorliggend bestemmingsplan komt te vervallen en de daarbij horende lichtuitstraling daarmee ook. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van de beleving”.

4.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het KGO-beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen, namelijk:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?;
3. Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?

Randvoorwaarden vanuit KGO:

- De ontwikkeling richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en kent de functie wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap. Het plangebied zal in de toekomstige situatie een woonfunctie krijgen welke gebiedseigen is in het mixlandschap. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De schaal is klein en de impact op de omgeving is, door de sloop van landschapsontsierende bebouwing met asbest zelfs positief te benoemen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap. Daarbij wordt op korte afstand van de kern Steenwijkerwold een agrarisch bedrijf wegbestemd. Hierdoor zal de overlast hiervan afnemen ten opzichte van de aangrenzende kern.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanningen aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken.

Zoals in hoofdstuk 2 en 3 is aangegeven bestaat het plangebied momenteel deels uit bebouwde en verharde bedrijfsgronden en deels uit onverharde agrarische cultuurgronden. Deze bebouwing en overtollige erfverharding is aan te merken als landschapsontsierend. Daarnaast bestaat een groot deel van het dakoppervlak uit asbest.

Samenvattend gaat het om de volgende concrete aanpassingen:

- Sloop van de landschapsontsierende bebouwing en sanering van de asbestdaken;
- Sanering van de overtollige erfverharding en hekwerken;
- Realiseren van een twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande schuurwoning en woningsplitsing van de bestaande woning welke geschikt zijn voor de doelgroepen starters en ouderen;
- Landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf.

Met bovenstaande herinrichting van het perceel is er sprake van een afname van de bebouwing en verharding in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en de asbestdaken wordt een duidelijke kwaliteitsimpuls behaald voor de omgeving, met name voor de kern Steenwijkerwold. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omgeving verbeterd aangezien de mogelijkheden voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf worden wegbestemd. De bouw mogelijkheden namen in voorliggend geval af en het oppervlakte bebouwing wordt aanzienlijk verminderd. Hiermee wordt overlast en welzijn van de nabijgelegen kern verhoogd. Ook wordt een fors aantal vierkante meter aan erfverharding verwijderd en wordt een hekwerk verwijderd. Met name het verwijderen van de erfverharding en het bijbehorende hekwerk is een forse investering waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk wordt verbeterd. Deze ruimtelijke investering vallen onder de basisinspanning aanvullend wordt er extra geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing en versterking van de biodiversiteit. Samenhangend met de benodigde fysieke ingrepen wordt het plangebied op basis van het inpassingsplan landschappelijk ingepast, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Er wordt een grote hoeveelheid en diversiteit aan gebiedseigen boomsoorten en struiksoorten aangeplant wat een impuls geeft aan de landschappelijke kenmerken van het gebied maar ook de biodiversiteit sterk verbeterd. Tevens wordt ingezet op een grote hoeveelheid bloemrijk grasland in combinatie met een nieuw aan te leggen waterpoel. Dit zijn investeringen die worden gedaan bovenop de basisinspanning. Dit geeft ook een forse impuls aan de verbetering en versterking van de biodiversiteit in en rond het plangebied. De landschappelijke inpassing en aanvullende kgo-investeringen worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. In paragraaf 3.2 wordt de ruimtelijke inpassing van het erf beschreven. Na de realisatie wordt het gehele erf ruimtelijke ingepast.

Geconcludeerd wordt dat er ten opzichte van de huidige situatie geen grootschalige toename is van de belasting van de Groene ruimte met nieuwe functies. Met uitvoering van de basisinspanning en de aanvullende maatregelen zoals extra inspanning ten behoeve van landschappelijke inpassing en versterking van de biodiversiteit door de aanleg van de poel en kruidenrijk grasland is er voldoende balans.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

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

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit. In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

4.4.1.1 Toetsing aan de Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande schuurwoning aan de Oldemarktseweg 103. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee zelfstandige woningen. Dit omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestaakt. Hierdoor wordt niet langer in de agrarische bedrijfsbebouwing geïnvesteerd. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt verpaupering en leegstand voorkomen. Door de bouw van nieuwe woningen wordt op het perceel voorzien in een toekomstbestendige functie. Landschappelijk gezien is deze ontwikkeling ook passend, dit is gewaarborgd middels de uitvoering van het erfinrichtingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling aansluit bij de Omgevingsvisie Steenwijkerland.

4.4.2 Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

4.4.2.1 Algemeen

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente Steenwijkerland in de periode 2022-2026 wat betreft wonen als gemeente op in wil zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

4.4.2.2 Wonen in Steenwijkerland 2022-2026

Een passende woning voor iedereen

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Dit is een compleet andere werkelijkheid dan was voorzien in de voorgaande beleidsperiode. In de woonvisie 2017-2021 werd slechts een beperkte groei voorzien en in een aantal kernen zelfs krimp. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren zoals achterblijvende woningbouw o.a. als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, o.a. door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen. Als gevolg van de keuze voor faciliterend grondbeleid en een toename van de verkopen is de voorraad gemeentelijke kavels in grondexploitaties in de afgelopen vijf jaren gedaald van 450 naar 185 kavels. Voor enkele grondexploitaties zijn nu geen kavels meer beschikbaar.

De vraag naar woningen is er in alle kernen, maar is het grootst in de kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen: Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de meeste kernen zijn er onvoldoende woningbouwplannen om in de vraag te voorzien. Alleen voor Steenwijk geldt dat de plannen voor woningbouw, qua aantallen redelijk in lijn zijn met de vraag. Qua type woningen is er vooral vraag naar woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en vooral: grondgebonden woningen met slaap- en badkamer beneden en een kleine tuin (patiowoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens. Door woningen voor kleine huishoudens toe te voegen zetten we in op doorstroming van kleinere huishoudens vanuit hun gezinswoning naar een meer compacte woning. Hierdoor komen er gezinswoningen vrij voor gezinnen: de laatste paar jaren neemt het aantal (jonge) gezinnen in Steenwijkerland weer toe.

De verwachting is dat deze trend de komende jaren nog doorzet. Lokaal zijn er soms behoorlijke verschillen tussen de kernen. Zo wonen er in Blokzijl, Giethoorn en Steenwijkerwold redelijk veel 65-plussers, terwijl er in een kern als Sint-Jansklooster relatief veel jongeren zijn. Het is belangrijk hier bij de woningprogrammering rekening mee te houden.

Sterke kernen en een vitaal buitengebied

Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de ‘voorzieningskernen’ Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de ‘basiskernen’ Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jansklooster en Giethoorn. De basiskernen kennen wel voorzieningen, maar minder dan de voorzieningskernen. De ‘woonkernen’ zijn het kleinst, hebben vaak geen supermarkt en ook weinig andere voorzieningen. Deze kernen zijn in het woningmarktonderzoek ingedeeld in de clusters Noordoost, Noordwest en Zuid en de woningbehoefte voor deze kernen is per cluster aangegeven.

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richten we ons zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Naast vitale kernen willen we ook inzetten op een vitaal buitengebied. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tegen te gaan zien we kansen om deze in te zetten voor de invulling van de lokale woningvraag, zoals voor nieuwe woonvormen of meergeneratiewoningen op een erf.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande schuurwoning aan de Oldemarktseweg 103. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee zelfstandige woningen. Door de bouw van nieuwe woningen wordt op het perceel voorzien in een toekomstbestendige functie. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de vraag naar grondgebonden woningen. De toe te voegen woningen komen in aanmerking voor slaap- en badkamers op de begane grond. Tot slot wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling

kwantitatief gezien ook past binnen de aantallen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026.

4.4.3 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 zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied ‘Stuwwallenlandschap tussen Oldemarkt en De Eese’, in het deelgebied ‘Kampenlandschap’.

In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. De bebouwingskarakteristieken van deze gebouwen zijn dan ook bepalend voor het aanzien van dit gebied waarmee het historische karakter van het gebied nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te bewaren en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten.

De volgende welstandscriteria worden er gehanteerd voor plangebied:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige hoofdbebouwing 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 en schaal en maat.
2. Waar nodig dienen de bebouwingskarakteristieken te worden versterkt.
3. Bij de overige bebouwing zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken op onderdelen acceptabel.
4. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
5. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
6. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven

Detallering, 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.

4.4.3.1 Toetsing aan Welstandsnota Steenwijkerland

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van drie woningen en een woningsplitsing van de bestaande woning. De vormgeving van de gewenste woningen sluiten aan bij de omgeving. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm, met een gedekte kleurstelling. Een van de woningen wordt uitgevoerd in de vorm van een schuurwoning. Dit is passend in het landelijk gebied. In het kader van de vergunningstraject zal het ontwerp door de welstand getoetst worden.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Steenwijkerland en de Welstandsnota.

HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier geluidsgevoelige objecten, namelijk een twee-onder-een-kapwoning, schuurwoning en een woning in de bestaande bedrijfswoning (woningsplitsing).

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Oldemarktseweg. Ten aanzien van de bestaande (bedrijfs)woning wordt opgemerkt dat de functie, namelijk 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een nadere toetsing aan de Wgh is in dit geval niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat de bestaande woning aan de zijde van de Oldemarktseweg is gelegen. De toe te voegen woning binnen de bestaande bebouwing wordt aan de achterzijde toegevoegd.

Ten aanzien van de beoogde compensatiewoningen is in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In bijlage 2 van deze toelichting is de rapportage bijgevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

In de nabijheid van het projectgebied ligt de Oldemarktseweg. Het betreft een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Oldemarktseweg bedraagt exclusief reductie hoogstens 50 dB.

In het Bouwbesluit wordt gesteld dat een karakteristieke gevelwering van een gebouw minimaal 20 dB moet zijn. Daarnaast wordt er ook gesteld dat een woning een binnenniveau van maximaal 33 dB mag hebben. Dit betekent dat met een gevelbelasting van 50 dB er automatisch aan dit binnenniveau wordt voldaan en er sprake is van een waarborging van het binnenniveau van 33 dB.

In voorliggend akoestisch onderzoek is de geluidbelasting exclusief reductie hoogstens 50 dB. Met deze geluidbelasting wordt voor alle woningen en alle binnenruimtes voldaan aan het maximaal toegestane geluidniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai. Wel zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Dumea een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest in grond en puin) (NEN 5740 en NEN 5707) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Situatie plangebied

NEN 5740

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 t/m BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb5wm1 is een lichte verhoging nikkel aangetroffen. In het grondwatermonster Pb6wm1 zijn lichte verhogingen zink en barium aangetroffen. Tevens zijn in het grondwatermonster Pb6wm1 de concentraties kobalt en nikkel verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde.

Naar aanleiding van deze verhogingen is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster Pb6wm2 blijkt dat er lichte verhogingen kobalt en nikkel is aangetroffen in het grondwater.

Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren. Nader onderzoek naar de verhogingen kobalt en nikkel wordt niet zinvol geacht.

Vml. dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM6 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

NEN 5707

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte= materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1 t/m MM5 is analytisch geen asbest aangetoond.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet Luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat het voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Verder is in voorliggend geval geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

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

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

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

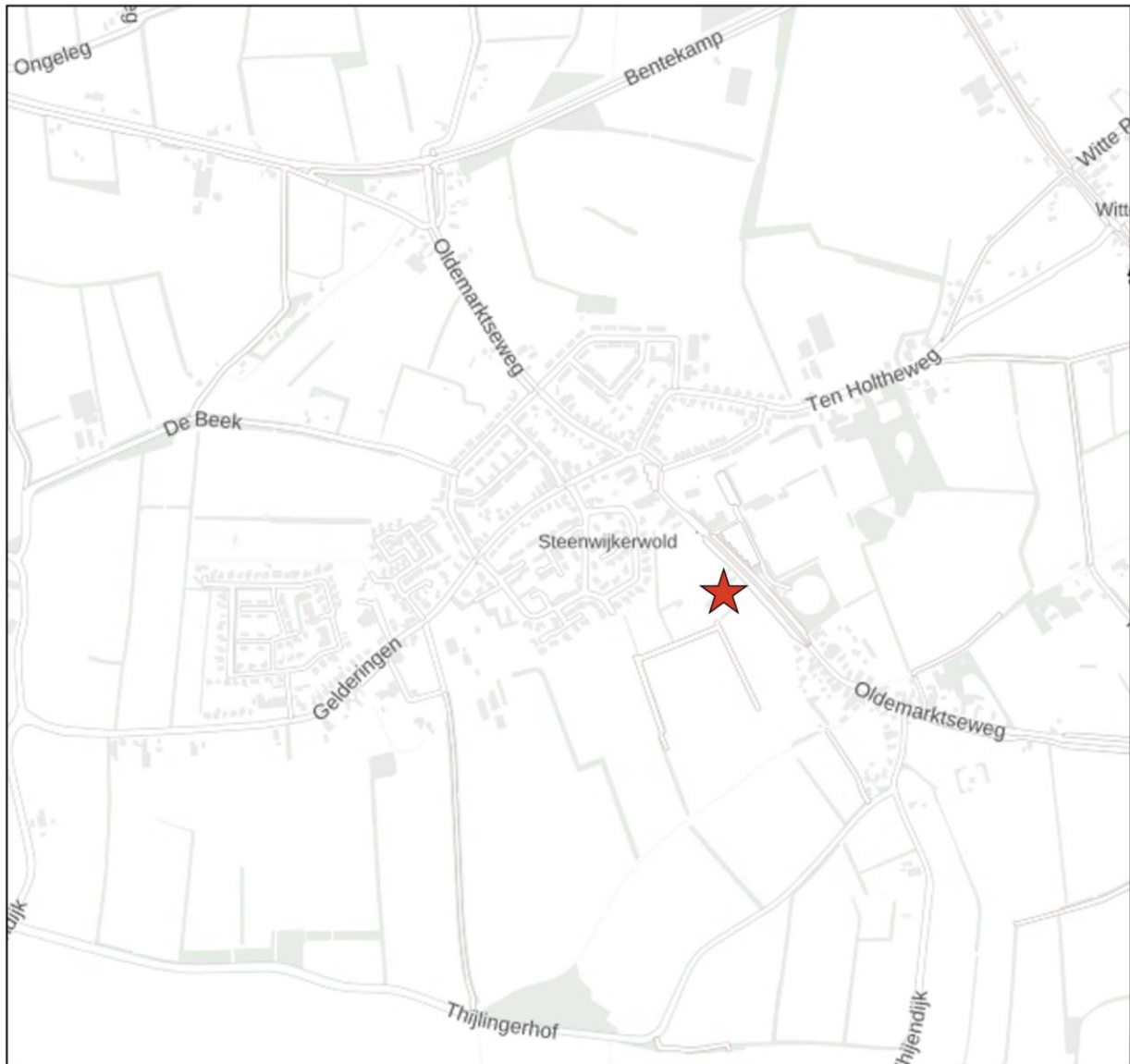
5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

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

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het plangebied ligt in een omgeving waar geen sprake is van menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'Rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval worden vier woningen gerealiseerd en blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en wordt als reguliere woning bestemd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is. Aan de Gelderingen 59 is een melkveebedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', geldt de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In paragraaf 5.6 wordt dit verder uitgewerkt.

Functie	Categorie	Richtafstand in meters	Daadwerkelijke meters (Bestemmingsvlak – plangebied)
Begraafplaats Oldemarktseweg 86	1	10 m	101 m
Sportvelden Oldemarktseweg 92	3.1	50 m	33 m
Kerkgebouw Oldemarktseweg 94	2	30 m	161 m
Begraafplaats Oldemarktseweg 90	1	10 m	31 m
Autobedrijf Oldemarktseweg 82	2	30 m	144 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf Gelderingen 59	3.2	30 m	300 m

Opgemerkt wordt dat tussen het sportcomplex ten noorden en het plangebied een parkeerplaats is gelegen. De sportvelden met verlichting liggen op een afstand van circa 51 meter van het plangebied. Het is niet aannemelijk dat de sportvelden op kortere afstand tot het plangebied worden gerealiseerd omdat dit niet inpasbaar is. Vanwege bestaande woningen op kortere afstand zullen de sportvelden ook niet verder belemmerd worden. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden vier extra geurgevoelige objecten toegestaan en een bestaande behouden, namelijk de bestaande woning aan de Oldemarktseweg 103. Het agrarisch bedrijf (zijnde een melkveehouderij aan de Gelderingen 59) is gelegen op een afstand van circa 300 meter.

Uitgaande van artikel 3, lid 2 en artikel 14, lid 2 van de Wgv, dient de afstand tussen een veehouderij en een voormalige agrarische bedrijfswoning en een compensatiewoning buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter te zijn. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten. Gelet op de afstanden en de bestaande situatie wordt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (potentiële) veehouderij niet onevenredig belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

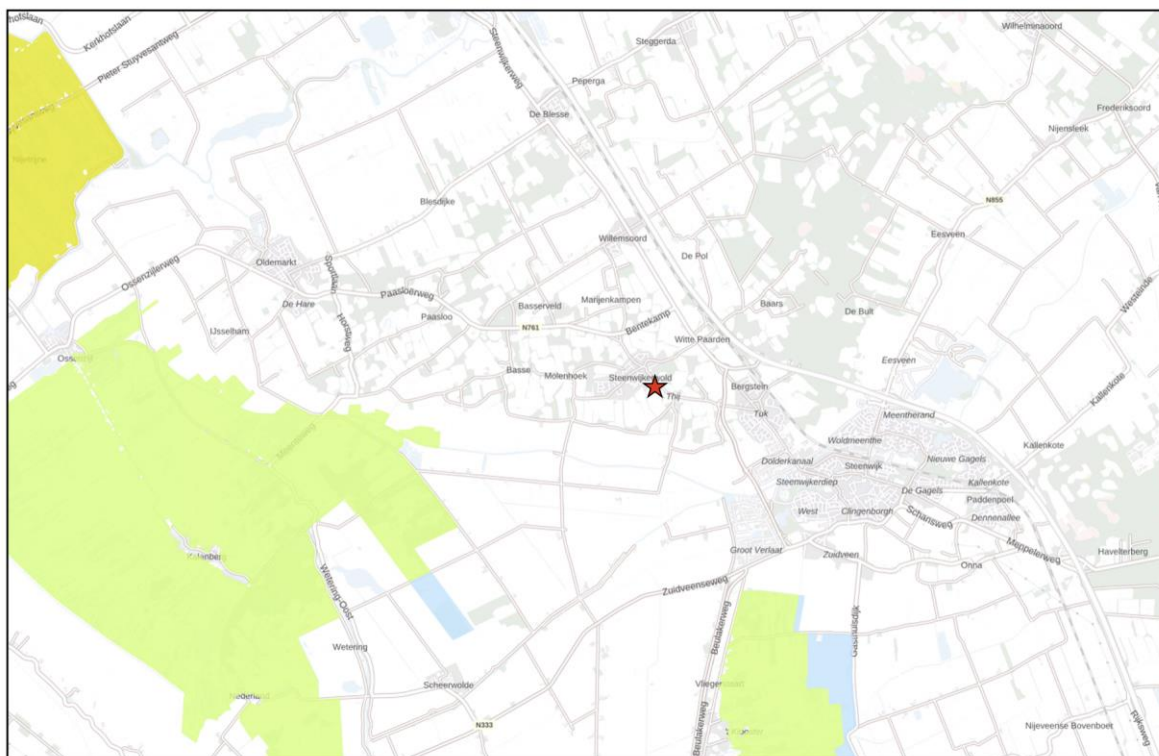
5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Kern van de Natura 2000 zijn de instandhoudingsdoelstellingen die per Natura 2000-gebied zijn geformuleerd. Een project of plan mag er niet toe leiden dat de instandhoudingsdoelstellingen niet meer gehaald (kunnen) worden. Dan is sprake van significante gevolgen. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstof-depositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets, waarin wordt getoetst of significante gevolgen voor Natura 2000-gebied op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (rode ster) weergegeven ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘De Wieden’ en ‘De Weerribben’.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van zowel de aanleg als ook de gebruiksfase.

De meest nabijgelegen Natura 2000 gebieden (Wieden en Weerribben) zijn stikstofgevoelige natuurgebieden, welke overbelast zijn. Ten behoeve van het plan zijn Aerius – berekeningen uitgevoerd. De berekeningen en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek. Er is geen sprake van een toename van stikstof groter dan 0,00 mol/hectare/jaar.

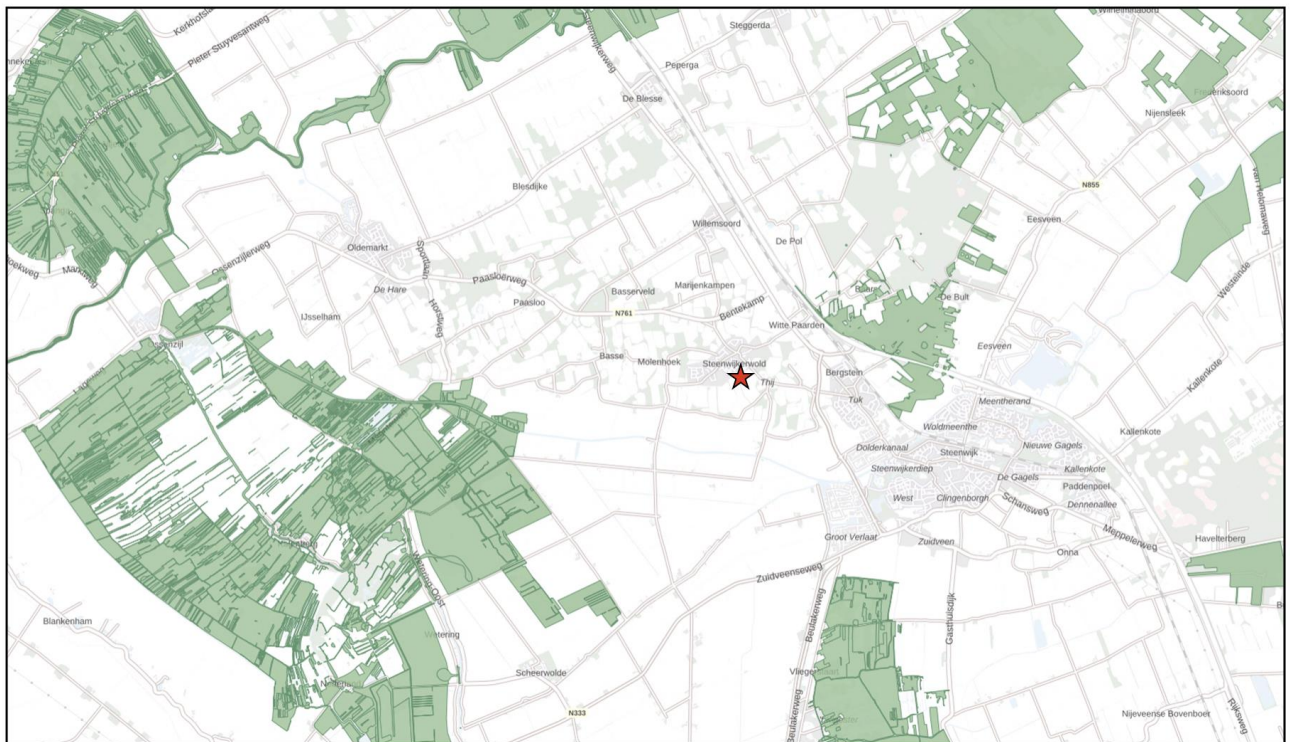
Gelet op het vorenstaande is er sprake van een afname van stikstofuitstoot, hetgeen een positief effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'

- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied (rode ster) weergegeven ten opzichte van het NNN.



Afbeelding 5.4 Ligging van Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

In afbeelding 5.4 is de locatie van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. In bijlage 4 bij deze toelichting is de volledige onderzoeksrapportage opgenomen.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten en het verstoren van vogels dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het

broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Mogelijk gebruiken ze het plangebied wel als foerageergebied, echter wordt het plangebied door de inrichting (erfverharding en bebouwing) niet als hoogwaardig foerageergebied beschouwd. De te slopen bebouwing vormt ook geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement, er worden geen vliegroutes aangetast.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachtingskaart is doorvertaald in de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014”. Het plangebied heeft in de beheersverordening de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 in verband met mogelijke archeologische waarden in de grond. Voor de gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Deze oppervlakte lijkt niet overschreden te worden.

De bodemingrepen ten behoeve van het realiseren van de nieuwe woningen overschrijdt de voorgenoemde oppervlakte niet. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Mocht onverwachts toch wat aangetroffen worden geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 en 5.11, een meldingsplicht bij de minister (www.cultureelerfgoed.nl).

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ten minste 3,6 kilometer). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorgenomen ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts vier grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Daarnaast wordt in het plangebied bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6

WATERPARAGRAAF

6.1 Inleiding

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

6.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

6.2.1 Europees beleid

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

6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.2.3 Provinciaal beleid

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

6.2.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)

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

samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

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

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

6.2.5 Gemeentelijk watertakenplan (2016-2021)

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

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

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

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te

worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.3.2 Watertoets

Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde “korte procedure” van toepassing is. De hierbij behorende ‘Standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 6.

6.3.2.1 Standaard waterparagraaf korte procedure

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

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

7.2 Uitgangspunten

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

7.3.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.3.2 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 7.4 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.3.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden regels gesteld omtrent ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 10)
In dit artikel is een voorrangsbepaling opgenomen ten aanzien van dubbelbestemmingen en de parkeerregels.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

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

7.4 Verantwoording van de bestemmingen

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Het deel van het voormalige agrarische bedrijfsperceel dat buiten de toekomstige woonpercelen ligt heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gekregen. Tevens

Het deel van de huidige bedrijfsbestemming dat binnen het Natura 2000-gebied ‘De Wieden’ ligt heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gekregen. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- agrarisch hobbymatig gebruik;
- bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
- instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
- instandhouding, versterking en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of ecologische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische waarde’;

Tevens is geregeld dat in de bestemming agrarische met waarden een veld met zonnepanelen mag worden gerealiseerd waarmee duurzame energie kan worden opgewerkt.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen - Buitengebied (Artikel 4)

De toekomstige woonpercelen hebben de aanduiding ‘Wonen – Buitengebied’ gekregen. De voor ‘Wonen – Buitengebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met daaraan ondergeschikt tuinen, erven en groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De woningen dienen binnen een bouwvlak te worden aangeduid waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’ twee woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’ geldt eveneens de aanduiding ‘aaneengebouwd’ wat inhoudt dat de woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen zijn. De inhoud van de woningen mag de bestaande inhoud bedragen danwel de inhoud die is aangegeven middels een aanduiding op de planverbeelding. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ geldt dat de inhoud meer mag bedragen aangezien hier in pandige bijgebouwen in het hoofdvolume worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

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

HOOFDSTUK 8

FINANCIËLE PARAGRAAF

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9

INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan zal ter vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap is geïnformeerd door gebruik te maken van de ‘digitale watertoets’. Hieruit bleek dat de zogenaamde ‘korte procedure’ van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in de bijlage 6. Het waterschap adviseert hiermee positief, waarmee het wettelijke vooroverleg is afgerond.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Er zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf