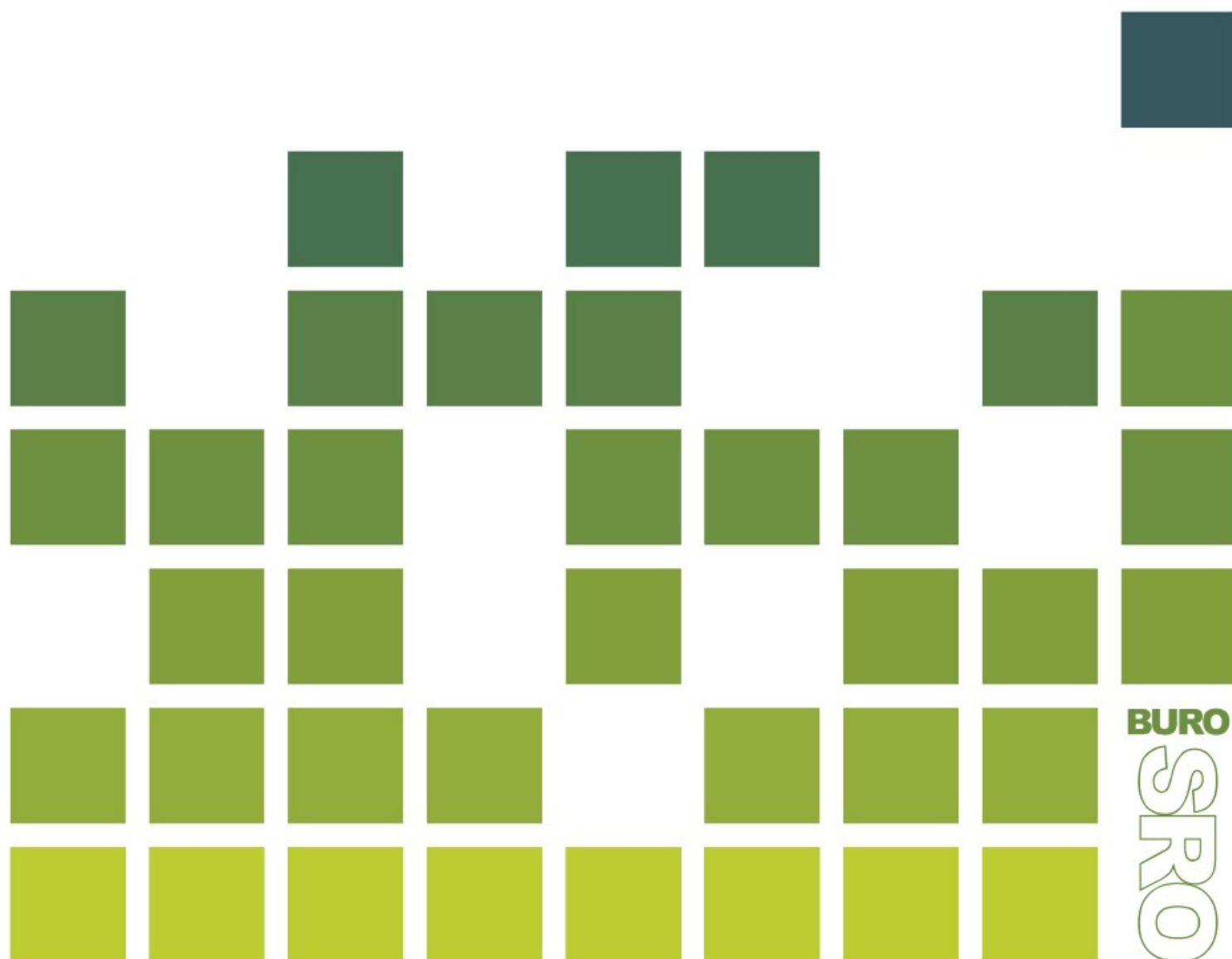


Bestemmingsplan

Wanneperveen, Roekeboscheweg 3a

Gemeente Steenwijkerland



BURO
S
R
O

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Wanneperveen, Roekeboscheweg 3a
Identificatienummer: NL.IMRO.1708.WNProekeboswg3aBP-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 13 juni 2023
Projectnummer [REDACTED]: 89.94.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: [REDACTED]
Contactpersoon opdrachtgever: [REDACTED]

Gegevens [REDACTED]

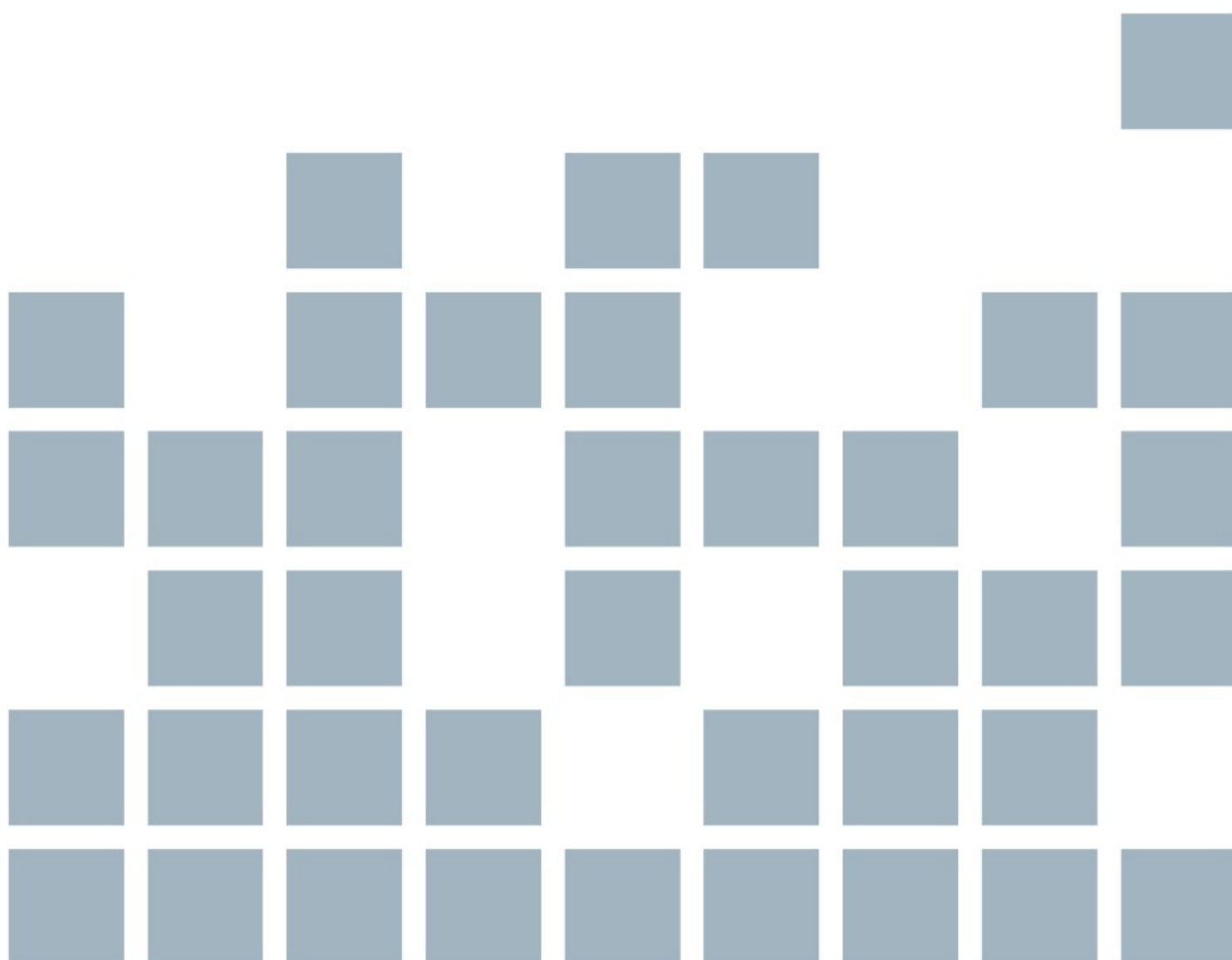
Projectleider [REDACTED]: [REDACTED]
Bezoekadres vestiging [REDACTED]: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Internet: [REDACTED]

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	24
4.3 Ecologie	26
4.4 Verkeer	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4 Verslag zienswijzen	31
 Bijlagen bij de toelichting	 33
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Watertoets	39
Bijlage 4 Quicksan flora en fauna	41
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie	43
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	45

Regels	47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Bedrijf
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 5	Antidubbeltelregel
Artikel 6	Algemene bouwregels
Artikel 7	Algemene gebruiksregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Inwerkingtreding
Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel
Bijlagen bij de regels	71
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing Roekeboscheweg 3a
Verbeelding	77

Toelichting



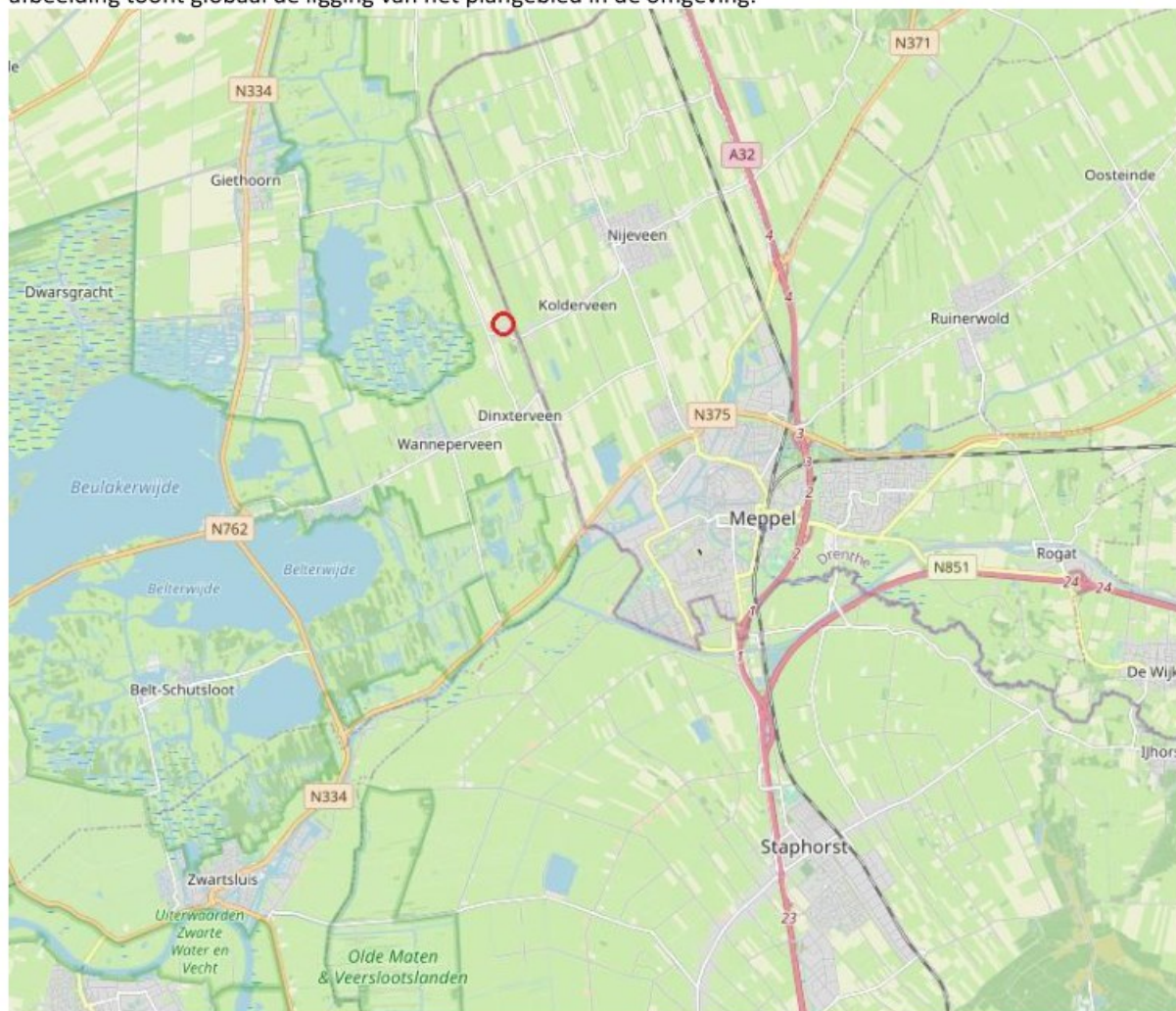
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Roekeboscheweg 3a in Wanneperveen is loonbedrijf [REDACTED] B.V. al jarenlang actief. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuw bedrijfsgebouw binnen de bedrijfslocatie op te richten. Voorliggende ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Roekeboscheweg 3a ten noorden van de kern van Wanneperveen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied, rode cirkel (bron: openstreetmaps.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

■■■■■■■■■■ B.V. is gevestigd aan de Roekebossheweg 3a in Wanneperveen, gemeente Steenwijkerland. Het bedrijf is sinds 1994 actief en verricht werkzaamheden en diensten in de omgeving van Wanneperveen. De hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaan uit het aanbieden van loonwerk, mesttransport en er is een uitgebreid machinepark aanwezig voor het uitvoeren van werkzaamheden in het grondverzet.

De bedrijfslocatie ligt in een landelijke omgeving bestaande uit kleine landelijke kernen en lintbebouwing met woningen en (agrarische) bedrijven. Er is sprake van een rationele verkaveling met kenmerkende langgerekte percelen. De omgeving staat ook bekend om de aanwezigheid van natuurgebied De Wieden, niet ver ten noordwesten van het plangebied.

Op de bedrijfslocatie (ca 13.500 m² groot) zijn verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van ca 4830 m². De bedrijfsgebouwen worden onder andere gebruikt voor de opslag van bedrijfsvoertuigen. Aan de randen van het bedrijfsterrein liggen materialen opgeslagen in de buitenlucht. Verder is de locatie nagenoeg volledig verhard en er staat een mestsilo aan de oostkant van het perceel. Aan de noordkant wordt de locatie begrensd door een keerwand. De bedrijfswoning staat vooraan het perceel. Het bedrijf en de woning worden via twee inritten aan de oostkant van de woning ontsloten op de Roekebossheweg.



Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (bron: google maps)



Aanzicht op het loonbedrijf vanaf de Roekeboschweg (bron: googlestreetview)



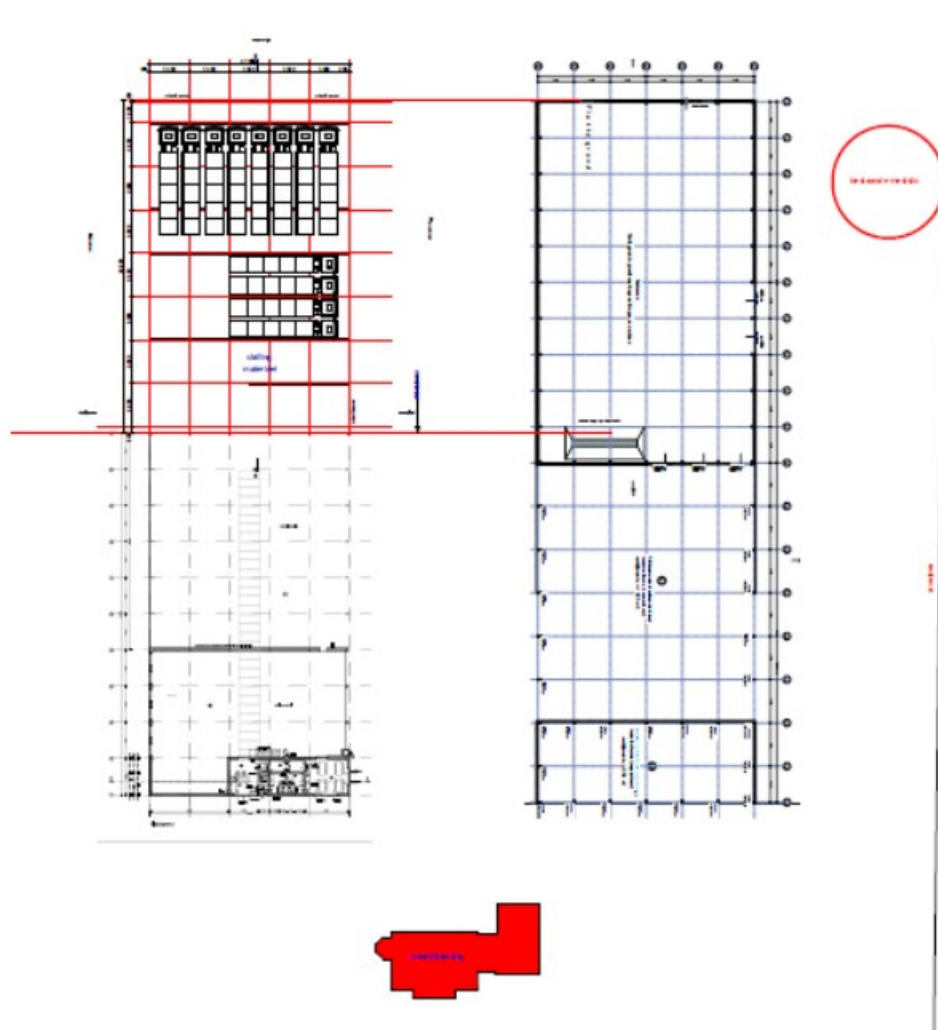
Aanzicht in noordoostelijke richting op de bestaande bedrijfslocatie vanaf de Roekeboschweg (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Voorgaande ontwikkeling maakt de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk. In feite wordt het bestaande bedrijfsgebouw aan de zuidwestkant van het bedrijfsperceel doorgetrokken in noordelijke richting. De nok- en goothoogte van het nieuwbouwdeel komen overeen met het bestaande deel. Het nieuwbouwdeel krijgt een oppervlak van 680 m² met een opslagfunctie (bedrijfsvoertuigen). Om het nieuwe bedrijfsgebouw op te kunnen richten worden een bestaand bedrijfsgebouw en de overkapping aan de westkant van het perceel gesloopt. Aan de oostkant van het bestaande bedrijfsperceel wordt naast de bestaande mestsilo een nieuwe sleufsilo gebouwd. Deze nieuwe sleufsilo krijgt een afmeting van 25 m (l) x 12 m (b) x 2 m (h). De sleufsilo wordt gebruikt voor de tijdelijke opslag van zand en grond.

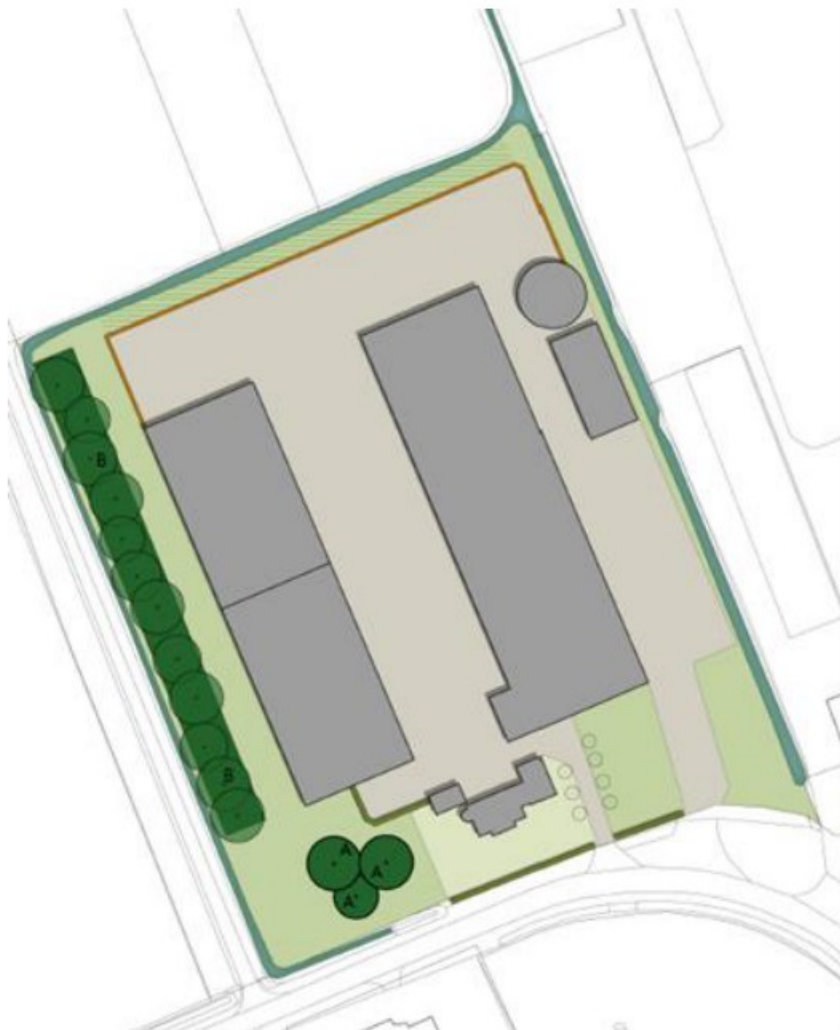
Het bestaande bebouwingspercentage, zie ook 3.3.4, wordt naar boven bijgesteld. Enerzijds om het nieuwe bedrijfsgebouw op te kunnen richten. Anderzijds wordt voorliggend plan ook aangegrepen om het bedrijf vanuit planologisch oogpunt toekomstbestendig te maken. Dit betekent dat de initiatiefnemer door voorliggend plan beperkt de mogelijkheid wordt geboden om desgewenst toekomstige bedrijfsaanpassingen en herinrichting van de bedrijfslocatie uit te kunnen voeren zonder dat daar opnieuw een planologische procedure voor doorlopen hoeft te worden. Als compensatie van een hoger bebouwingspercentage wordt door voorliggend plan een investering in het ter plaatse voorkomende landschap bewerkstelligd. Meer daarover volgt later in voorliggend document.

Het plan heeft niet tot gevolg dat het aantal bedrijfsvoertuigen dat op de locatie wordt opgeslagen, toeneemt. Met het plan worden alleen de opslagmogelijkheden van bestaande voertuigen en materialen vergroot.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: Bouwkundig Tekenburg)

De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van landschapselementen. Daartoe is een landschappelijke inrichtingstekening gemaakt, zie navolgende uitsnede. De gehele tekening is toegevoegd als bijlage 2 van de regels. Aan de westkant, naast het bedrijfsperceel, is een 10 m brede houtsingel voorzien. De singel loopt door tot de kopgevel van het bestaande bedrijfsgebouw aan de zuidwestkant van het bedrijfsperceel. De beplanting zal bestaan uit streekeigen soorten waaronder de veldiep, gewone es, hazelaar en de gewone es. Op het voorterrein worden enkele solitaire bomen geplaatst, tevens ook streekeigen soorten. Vanwege de ligging van de watergang aan de achterzijde van het plangebied is er bewust niet gekozen om de bestaande keerwand te begeleiden met nieuwe landschapselementen. De strook tussen de keerwand en de watergang dient bereikbaar te blijven om de watergang te kunnen onderhouden. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan is geborgd dat het nieuwe bedrijfsgebouw pas in gebruik mag worden genomen als de bedrijfslocatie is ingericht volgens de uitgangsprincipes van de landschappelijke inpassingstekening.



Beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied (bron: Buro SRO)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden uit de NOVI/SVIR en het Barro. Het initiatief raakt daarmee op voorhand niet aan één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Door voorliggend plan wordt een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt binnen een bestaande bedrijfslocatie. Het bebouwd oppervlak neemt beperkt toe maar blijft ver onder de grens van 500 m². Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Rode draden bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Zowel in het stedelijke gebied als in de groene omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. De verplichting geldt om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een nadere invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie stelt bovendien dat juist op landgoederen vrijkomende, veelal historische agrarische erven en gebouwen bij uitstek geschikt zijn voor hergebruik door andere functies, mede om het landgoedbedrijf duurzaam financieel in stand te houden. De beleidskeuzes over waar en in welke vorm herontwikkeling van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is, worden gemaakt door de gemeenten.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het instrument om de balans te realiseren tussen een ruimtelijk-economische ontwikkeling en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. In het KGO wordt onderscheid gemaakt in het leveren van een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsprestatie. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan worden volstaan met een basisinspanning, doorgaans op eigen erf. Dat houdt in dat de ontwikkeling goed wordt ingepast. Wanneer er sprake is van een grootschalige ontwikkeling kan niet worden volstaan met de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zelf. Er zal dan een aanvullende kwaliteitsprestatie moeten worden geleverd.

Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Het uitvoeringsinstrument dat aan de omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. De verordening is vastgesteld in 2017 en daarna meermaals geactualiseerd. In de verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en past binnen het ontwikkelingsperspectief voor het gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in een nieuw bedrijfsgebouw binnen een bestaande bedrijfslocatie. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie van uit de Omgevingsvisie met betrekking tot het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur. Om de gewenste uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken hoeft het bedrijf immers niet te worden verplaatst naar een nieuwe locatie. In de omgevingsverordening zijn verder enkele regels opgenomen ter plaatse van het plangebied die een relatie hebben met de inhoud van voorliggend plan:

Laagveengebieden

Binnen de Omgevingsverordening Overijssel stelt de provincie de opgave om de natuurgebieden de Weerribben en de Wieden met elkaar te verbinden. Hiervoor is in de verordening een zone opgenomen die moet fungeren als verbinding tussen deze gebieden. Ook in de overige veenweidelandschap is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol als voor weidevogels en ganzen. Voorliggend plan voorziet echter alleen in de oprichting van een bedrijfsgebouw binnen een bestaande bedrijfslocatie. Het plan heeft derhalve geen invloed op de ontwikkelingsdoelstellingen van de provincie voor het laagveengebied.

Gebieden waarvoor een peilbesluit moet worden vastgesteld

Voor oppervlaktewateren die op de kaart 'Waterkeringen en peilbesluiten' zijn aangewezen dienen één of meer peilbesluiten voor te worden vastgesteld. Binnen het plangebied is echter geen oppervlaktewater aanwezig. Het bepaalde in artikel 4.5.2 uit de omgevingsverordening is niet van toepassing op voorliggend plan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 3.1.6 lid 1 is bepaald dat nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk is als hier vanuit sociaaleconomisch en/of maatschappelijk oogpunt goede redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische- en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd. Voorliggend plan voorziet echter niet in een grootschalige uitbreiding. Het bedrijfsperceel neemt niet in oppervlak toe. Het plan maakt alleen de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk binnen een bestaand bedrijfsperceel. Het aantal m² aan bedrijfsbebouwing neemt door het plan beperkt toe. Deze toename wordt gecompenseerd door een kwaliteitsinvestering van het ter plaatse voorkomende landschap. Aan de basis daarvoor staat de landschappelijke inrichtingstekening uit bijlage 2 van de regels. In paragraaf 3.3.3 wordt nader onderbouwd dat de nieuwe landschapselementen zijn afgestemd op het landschappelijk kader en de ontwikkelingsdoelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland. Een nadere onderbouwing van het KGO-beleid kan daarmee achterwege blijven.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

Op 20 juni 2017 heeft de raad de Omgevingsvisie Steenwijkerland vastgesteld. De gemeente wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit is gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving. De schoonheid van de natuur en de bevaarbaarheid van het water in de Weerribben, het stationsplein van Steenwijk met de verbinding naar werk en voorzieningen, de culturele waarde van Giethoorn en de beleving ervan door grote aantallen buitenlandse toeristen. De visie draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze kwaliteit is niet te meten. Alleen elementen ervan zijn meetbaar (zoals geluidswaarden) of aanwijsbaar (cultureel erfgoed). Een deel van de omgevingskwaliteit kun je slechts ervaren (sfeer, veiligheid). Het is de som der delen die de uiteindelijke kwaliteit bepaalt. Deze nieuwe definitie is betekenisvol: omgevingskwaliteit is het centrale doel van al het ruimtelijk handelen.

Planspecifiek

In De Omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat er ruimte is voor uitbreiding van de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een reeds bestaand agrarisch loonbedrijf. Het bestaande bedrijf is al jarenlang actief op de huidige locatie. De initiatiefnemer is voornemens om het bedrijf verder uit te breiden en de levensvatbaarheid te vergroten door de oprichting van het nieuwe bedrijfsgebouw. Vanuit kostenoverwegingen en duurzaam ruimtegebruik zijn er meerdere voordelen om de uitbreiding op de bestaande locatie mogelijk te maken in plaats van het bedrijf te verplaatsen naar een andere plek. De uitbreiding van een (agrarisch) bedrijf in het buitengebied is mogelijk als een plan past binnen de kaders van de omgevingswaarden. Een concrete uitwerking van dit kader van omgevingswaarden volgt in een nog te ontwikkelen Omgevingsplan Buitengebied. Wel geeft de gemeente in de Omgevingsvisie op hoofdlijnen aan waar het kader uit bestaat: geur, geluid, gezondheid en landschap. In hoofdstuk 4 van voorliggend document is nader toegelicht dat voorliggend plan geen negatieve effecten heeft op de aspecten geur, geluid en gezondheids(risico's). In het vervolg van voorliggend hoofdstuk, in subparagraaf 3.3.3, is nader gemotiveerd dat de landschappelijke inpassing van voorliggend plan is afgestemd op de landschappelijke kaders en ontwikkelingsdoelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland. Voorliggend initiatief voorziet in een investering in het ter plaatse voorkomende landschap.

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Steenwijkerland.

3.3.2 Beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied

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

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

Het slagenlandschap is aangewezen als landschapsontwikkelingsgebied met behoud van karakteristieke waarden. De ontwikkelingsmogelijkheden doen zich met name voor in de bestaande linten. Nieuwe ontwikkelingen dienen ingepast te worden middels erfbeplanting zodat het contrast tussen de linten en het landschap verder versterkt kan worden. In de toekomstige situatie wordt de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast. Aan de basis van deze inpassing staat de landschappelijke inpassingstekening uit bijlage 2. Uitgangspunt van de inpassing betreft het opnemen van erfbeplanting bestaande uit verschillende landschapselementen met gebiedseigen soorten. Aan de westkant van de locatie komt een brede singel die doorloopt tot aan de kopgevel van het bestaande bedrijfsgebouw aan de zuidwestkant van de bedrijfslocatie. De singel bestaat straks uit een afwisseling van soorten als 'veldiep', 'gewone es' en 'hazelaar'. Vooraan op het perceel worden enkele solitaire bomen geplant (bijvoorbeeld 'zomereik', 'gewone esdoorn' of 'paardenkastanje'). Deze bomen zorgen niet alleen voor een fraaier en wat meer verscholen aanzien van de bedrijfslocatie maar voorzien mede in een vergroening van de Roekebossheweg. Het inrichten van de bedrijfslocatie en aangrenzende gronden conform de uitgangsprincipes van de landschappelijke inrichtingstekening is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Hiermee is planologisch geborgd dat het initiatief een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst en investering voor het ter plaatse voorkomende landschap bewerkstelligd.

Het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014', vastgesteld door de gemeente Steenwijkerland op 9 december 2014. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarde'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringen en aanduidingen. Het gaat om de aanduidingen: 'maximum bebouwingspercentage: 34%' en 'maximumbouwhoogte: 12m'. Daarnaast geldt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de beheersverordening ter plaatse van het plangebied (rode kader) met de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen ter plaatse.



Uitsnede geldende bestemmingsplan ter hoogte van plangebied (bron: ruimtelijkeplannen)

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het nieuwe bedrijfsgebouw is buiten het bestaande bouwvlak voorzien. Daarmee is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van bedrijfsbebouwing ter plaatse van een bestaand bedrijf. Ten behoeve van onderhavig plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van de bovengrondse tank (boorpunt 101) een ogenschijnlijk beperkte verontreiniging in de bodem en een lichte verontreiniging in het grondwater is aangetroffen. Om de exacte omvang van de verontreiniging in kaart te brengen is aanvullend onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er rondom boring 101 geen matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Boring 101 betreft daarmee de kern van de verontreiniging. Bij diverse boringen rondom de kern zijn zwakke olie-waterreacties waargenomen. Bij de uitgevoerde analyses blijkt dat in een tweetal grondmonsters sprake is van een lichte verontreiniging. In de overige onderzochte grondmonsters zijn geen verontreinigingen met minerale olie in de grond aangetoond.

De aangetoonde verontreiniging met olieproducten bij de bovengrondse tanks wordt als een "nieuw geval van verontreiniging" beschouwd en derhalve is de zorgplicht van toepassing. De omvang van de kern is voldoende in kaart gebracht. De geconstateerde (lichte) verontreinigingen dienen vanwege de zorgplicht formeel geheel verwijderd te worden. Ter goedkeuring is een Plan van Aanpak ingediend bij het bevoegd gezag. De resultaten van het vervolgtraject, waaronder de sanering zelf en het uitvoeren van controlemonsters na de sanering, worden in het kader van de omgevingsvergunningfase ingediend bij het bevoegd gezag. In paragraaf 4.6 Economische uitvoerbaarheid is nader aangegeven dat de initiatiefnemer instaat voor de kosten van het vervolgtraject. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar vanuit het aspect bodem en de vervolgstappen in het kader van bodem staan de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide).

Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15868866 (aan de Gasthuisdijk ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	9,2 µg/m ³	13,4 µg/m ³	6,8 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (nieuw bedrijfsgebouw) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai.

Planspecifiek

Het nieuwe bedrijfsgebouw doet dienst als opslaglocatie van bedrijfsvoertuigen. Er zijn geen werknemers voor langere tijd aan het werk binnen het gebouw. Het bedrijfsgebouw is geen geluidsgevoelig object.

De oprichting van het opslaggebouw zorgt ook niet voor een toename van geluid op geluidsgevoelige objecten uit de omgeving, waaronder de nabijgelegen woning aan de Roekeboscheweg 4 tegenover het plangebied. Het opslaggebouw wordt binnen de bestaande bedrijfslocatie opgericht en de bedrijfslocatie wordt niet uitgebreid in de richting van deze woning. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek wegverkeerslawai en industrielawaai is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Het nieuwe opslaggebouw wordt niet in gebruik genomen als verblijfsgebouw voor werknemers. Voorliggend plan voorziet daarmee niet in de oprichting van een geurgevoelig object. Ook maakt voorliggend plan geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk die kunnen zorgen voor een negatief geureffect op geurgevoelige objecten waaronder woningen in de omgeving van het bedrijf.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de oprichting van een bedrijfsgebouw voor opslag van bedrijfsvoertuigen binnen een bestaande bedrijfslocatie. Het bedrijfsgebouw maakt onderdeel uit van het bestaande loonbedrijf. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert voor loonbedrijven met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m² een milieucategorie 3.1. De maximale bijbehorende richtafstand bedraagt 50 m op basis van geluid. Door voorliggend plan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik van de gronden. Planologisch gezien schuift het loonbedrijf daarmee beperkt op in noordwestelijke richting. Ten noordwesten van de bedrijfslocatie liggen twee milieugevoelige objecten aan de Roekeboscheweg 5a en 6, beide woningen op meer dan 100 m afstand. Er wordt daarmee ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Nadelige milieueffecten op de woningen kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten. De nieuwe sleufsilos wordt aan de westkant van de bestaande bedrijfslocatie opgericht. De silo wordt gebruikt voor de (tijdelijke) opslag van zand en grond. Ten opzichte van de bestaande toegestane bedrijfsactiviteiten zorgt de silo niet voor een verandering/toename van het milieueffect. Negatieve milieueffecten als gevolg van het gebruik van de sleufsilos kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Met deze ontwikkeling worden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Gelet op dit gegeven is nadere toetsing niet aan de orde. Voorliggend initiatief maakt ook geen bedrijfsactiviteiten mogelijk met een risicoeffect op (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief, zie bijlage 3.

Het waterschap heeft in reactie laten weten dat het plan in aanmerking komt voor een zogenaamde 'geen belang procedure'. Onderstaande paragraaf is aangedragen door het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied wordt een reeds aanwezig bedrijf uitgebreid, hiermee zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlakte van 1.500 m² of groter. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Watergangen

Direct ten noorden van het plangebied loopt (een beschermingszone van) een B - watergang van het waterschap Drent Overijsselse Delta. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op de watergang. In het landschappelijke inrichtingstekening is rekening gehouden met het behoud van de onderhoudsstrook van de watergang, zie ook bijlage 2 van de regels.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect ten aanzien van het aspect water. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het waterschap op de hoogte gehouden van de ontwikkeling.

Hiermee voldoet het plan aan het advies van het waterschap en is nader onderzoek naar het aspect 'water' niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. De belangrijkste conclusies zijn verwerkt in voorliggende paragraaf.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wieden' ligt op ca 500 m ten westen van het plangebied. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied en de aard en schaal van de ontwikkeling, kunnen negatieve effecten ten aanzien van lichthinder, trilling en geluid op voorhand worden uitgesloten. Uit de quickscan blijkt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie negatieve effecten tijdens de gebruiksfase kunnen worden uitgesloten. Het nieuwe opslaggebouw voorziet enkel in extra opslagcapaciteit van bestaande voertuigen. Er komen door het plan geen extra voertuigen en daarmee samenhangende verkeersbewegingen bij. Om het effect van het initiatief tijdens de aanlegfase te kunnen bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 5. De belangrijkste conclusie is dat er geen sprake is van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet nodig voor dit project. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal de Algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wnb ten alle tijden in acht worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeer

Voorliggend initiatief heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Het opslaggebouw zal in gebruik worden genomen voor de opslag van bestaande bedrijfsvoertuigen. Voorliggend initiatief heeft geen effect op de verkeerskundige situatie ter plaatse.

Parkeren

Het opslaggebouw wordt in gebruik genomen voor de opslag van bedrijfsvoertuigen. Het initiatief heeft geen toename van klanten of werknemers tot gevolg. Er is geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte. Volledigheidshalve kan een theoretische toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen vanwege een toename van 100 m² aan bedrijfsbebouwing, CROW, buitengebied, niet stedelijk, opslaggebouw). Op het verharde buitenruimte rondom de bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen is meer dan voldoende ruimte beschikbaar om in de theoretische toename van 2 parkeerplaatsen te kunnen voldoen. Parkeren is geheel mogelijk binnen eigen terrein, het plan heeft geen parkeerdruk op de omgeving tot gevolg.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals (rijks)monumenten aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een landschap dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming geniet. Het initiatief heeft geen negatief effect vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Binnen het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Archeologisch onderzoek is nodig als een initiatief bodemwerkzaamheden tot gevolg heeft met een oppervlak van minimaal 100 m². Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 6. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er geen archeologische resten worden bedreigd zolang de bodem niet dieper dan 80 cm onder maaiveld wordt geroerd. Tijdens de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw en bijbehorende fundering zal de bodem worden verstoord tot ca 40 cm onder maaiveld. Het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig. Om de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem dieper dan 80 cm onder maaiveld te beschermen, wordt de bestaande dubbelbestemming overgenomen en beperkt aangepast zodat in de toekomst archeologisch onderzoek nodig is bij grondwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 80 cm onder maaiveld.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de planologische procedure wordt er tussen de initiatiefnemer en de gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de planschadeovereenkomst.

Vanuit het aspect bodem zijn vervolgstappen noodzakelijk vanwege de sanering van een geconstateerde verontreiniging, zie 4.1.1. Aan deze vervolgstappen zijn kosten verbonden. De initiatiefnemer is hiermee bekend en staat er voor in dat de kosten gemaakt worden om de sanering conform het bij het bevoegd gezag ingediende Plan van Aanpak uit te voeren. De vervolgstappen van het aspect bodem staan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- **Bedrijf** - Voor het gehele plangebied is de enkelbestemming 'Bedrijf' opgenomen met hierin een specifieke aanduiding voor de aanwezige bedrijvigheid. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringen en aanduidingen. Het toegestane bebouwingspercentage (60%) is verhoogd ten opzichte van het bestaande percentage. Deze verhoging is aangepast om het nieuwe bedrijfsgebouw mogelijk te maken. De resterende (beperkte) bouwmogelijkheden als gevolg van de verhoging kan de initiatiefnemer desgewenst in de toekomst inzetten om beperkte bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken.
- **Waarde - Archeologie 1** - Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden en informatie. Op grond van de conclusies van het archeologisch onderzoek zijn de regels beperkt aangepast. In de toekomst is archeologisch onderzoek nodig bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper van 80 cm onder maaiveld.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Bij voorliggend plan is geen sprake van een formele inspraakprocedure. Het bestemmingsplan wordt gelijk als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatief brengt omwonenden persoonlijk op de hoogte van de ontwikkeling.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

A 10x10 grid of squares. The squares are arranged in a sparse pattern, with some squares filled with a blue-grey color and others left empty. The filled squares are located at the following (row, column) coordinates (starting from the top-left corner):

- (1, 10)
- (2, 3), (2, 5), (2, 6)
- (3, 1), (3, 3), (3, 4), (3, 5), (3, 8), (3, 10)
- (4, 1), (4, 2), (4, 3), (4, 5), (4, 6), (4, 7), (4, 10)
- (5, 2), (5, 3), (5, 5), (5, 7), (5, 8), (5, 10)
- (6, 1), (6, 2), (6, 3), (6, 4), (6, 6), (6, 7), (6, 8)
- (7, 1), (7, 2), (7, 3), (7, 4), (7, 5), (7, 6), (7, 7), (7, 8), (7, 10)

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek

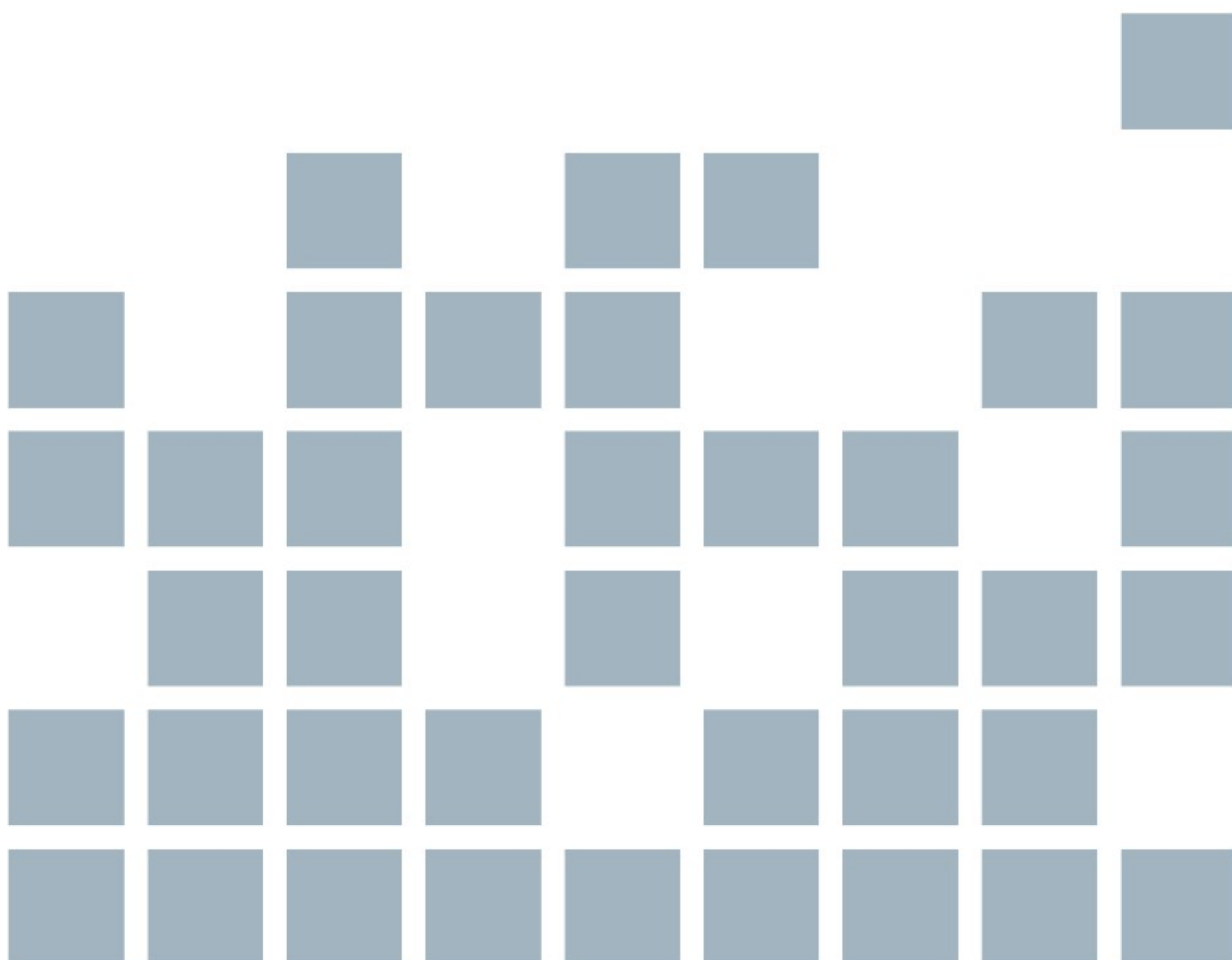
Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aan huis verbonden bedrijf

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

1.2 aan huis verbonden beroep

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

1.3 aanbouw/uitbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan een productiegerichte paardenhouderij, niet zijnde een agrarische nevenactiviteit.

1.8 agrarisch bedrijfsmatig gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Hieronder wordt mede verstaan een rietteeltbedrijf.

1.9 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

1.10 agrarisch grondgebruik

een agrarische activiteit waarvan de productie afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond.

1.11 agrarisch hobbymatig gebruik

het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet gericht op het voortbrengen van producten ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.12 agrarisch

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.13 archeologisch deskundige

de provinciaal, gemeentelijk of regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.14 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.15 archeologische waarde

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

1.16 bebouwing

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

1.17 bebouwingspercentage

het percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.20 bedrijfsmatig

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

1.21 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.22 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.23 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.24 begane grond

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

1.25 beheersverordening

de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 van de gemeente Steenwijkerland, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.BuitengebiedSTWVV-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.26 bestaand

de op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare bebouwing of het op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.29 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Steenwijkerland.

1.30 bijgebouw

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

1.31 biomassa-vergistingsinstallatie

een installatie waarbij minimaal 50% dierlijke mest door toepassing van technieken energie dan wel warmte wordt opgewekt met digestaat als eindproduct.

1.32 bomenteelt

het bedrijfsmatig voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt, dan wel glasboomteelt.

1.33 bouwen

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

1.34 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.35 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 bouwwerk

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

1.40 carport

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

1.41 coffeeshop

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

1.42 cultuurhistorische waarde

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

1.43 cultuurlandschappelijke waarden

waarden die ontstaan zijn door het gebruik van de gronden in de loop van de geschiedenis door de mens.

1.44 detailhandel

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

1.45 eerste bouwlaag

bouwlaag op de begane grond.

1.46 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, mits deze inrichting in overeenstemming is met de beheersverordening.

1.47 erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.48 erker

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

1.49 evenement

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

1.50 gebouw

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

1.51 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.52 gevellijn

de bouwgrens die (nagenoeg) gelijk loopt aan de as van de weg of het water waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg grenzende perceelsgrens, ofwel de gevellijn als aangeduid op de kaart.

1.53 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf gericht op het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen.

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering, al dan niet met beweiding, hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.

1.55 hoofdgebouw

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

1.56 horeca

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

1.57 kampeermiddel

een middel ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waaronder wordt begrepen een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren.

1.58 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard.

1.59 karakteristieke beplanting

beeldbepalende en/of waardevolle beplanting welke kenmerkend is voor en past bij de omgeving.

1.60 kleinschalig kampeerterrein/minicamping

terrein of plaats met maximaal 15 kampeerplaatsen, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, gedurende de periode van 15 maart tot 1 november van elk kalenderjaar.

1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

de in Bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.62 maaiveld

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

1.63 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.64 monumenten

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.65 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge deze beheersverordening toegestane hoofdfunctie op een perceel.

1.66 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief kwekerijbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf.

1.67 normale onderhoudswerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken. Daaronder worden mede verstaan werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheersplan, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet.

1.68 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.69 onderkomens

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

1.70 opslag

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

1.71 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.72 paardenbak

een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's.

1.73 paardenhouderij

het houden van paarden en pony's ten behoeve van het gebruik van deze dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, wedstrijdstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges.

1.74 parkeren

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

1.75 peil

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

1.76 permanente bewoning

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan, als hoofdverblijf.

1.77 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.78 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.79 recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport, varen met kano en gemotoriseerde (fluister)boot, surfen, zeilen en sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.80 recreatief nachtverblijf

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.81 risicovolle inrichting

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.82 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.83 seksinrichting

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

1.84 silo

een bouwwerk dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarische bedrijf.

1.85 statische opslag

opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing behoeven, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.86 transportbedrijf

een bedrijf gericht op het transport van goederen.

1.87 verblijfsrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.88 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag welke is gelegen op de begane grond.

1.89 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel, niet zijnde de netto-vloeroppervlakte.

1.90 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht, die in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden, met dien verstande dat de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf ten minste 70 NGE zal bedragen.

1.91 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water dan wel die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.92 wasstraat

een mechanische, meestal computergestuurde, installatie om de buitenzijde van personenwagens te reinigen.

1.93 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.94 weg

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

1.95 woning

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

1.96 woningsplitsing

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.97 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals banken, verzekeringswezen, exploitatie van handel in onroerende zaken, adviesbureaus en verhuurbedrijven, met uitsluiting van detailhandel.

1.98 zolder

ruimte(n) in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 de ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

2.13 de verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat de beheersverordening in werking treedt;
- b. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;
- c. een loonwerker, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerker';
- d. wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- e. hobbymatig agrarisch gebruik;
- f. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- g. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 9.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;

met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.2 tot en met 3.2.5.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' wordt het bouwvlak tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage bebouwd;
- b. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing ;
- c. bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 15° afgedekt;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale hoogte geldt.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3,50 meter, dan wel maximaal de bestaande goothoogte indien deze groter is;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- e. de bedrijfswoning wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

3.2.4 *Bijgebouwen*

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, bedraagt maximaal 75 m²;
- b. bijgebouwen worden uitsluitend gesitueerd op een afstand van minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

3.2.5 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van een carport maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- c. binnen het bouwvlak is een sleufsilos toegestaan met een maximale lengte van 25 m, een maximale breedte van 12 m en een maximale hoogte van 2 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden dient te blijven;
- b. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 - 5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

3.3.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 75% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd;
- b. na het slopen en terugbouwen van bijgebouwen het perceel voor maximaal 50% mag zijn bebouwd;
- c. de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

3.3.3 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een bijgebouw tot 0°, met dien verstande dat:

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

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. de vestiging van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. wonen, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- d. recreatief nachtverblijf, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- e. zelfstandig kantoor;
- f. mantelzorg in de bedrijfswoning en/of in de bijgebouwen;
- g. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 3.2.4;
- h. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
- i. shop-in-shop formules;
- j. horeca;
- k. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.4.2 *Aan huis gebonden beroepen*

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

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

3.4.3 *Op- en overslag bij grondverzet-, aannemers- en transportbedrijf*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet-, aannemers- en transportbedrijf' is aanverwante op- en overslag tot maximaal 500 m³ toegestaan, niet zijnde gevaarlijk afval in de zin van de Wet gevaarlijke afvalstoffen.

3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf', zoals nader bepaald in artikel 3.1, is als strijdig aan te merken als de percelen kadastraal bekend als 'BDW00 - D - 473', 'BDW00 - D - 409' en 'BDW00 - D - 474' binnen twee jaar na inwerkingtreden van voorliggend bestemmingsplan niet zijn ingericht volgens de uitgangsprincipes van de landschappelijke inpassingstekening uit bijlage 2 van de regels.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van mantelzorg in de bedrijfswoning of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, danwel niet meer dan op basis van het bepaalde in artikel 3.2.4 of artikel 3.3.2 is toegestaan indien deze laatste oppervlakte groter is dan 75 m².

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1, ten behoeve van het toestaan van naar hun aard met de toegelaten bedrijven gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten niet zwaarder mogen zijn dan de bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels);
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;

- 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1, ten behoeve van het gebruik voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 9.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of de bestaande fundering niet wordt benut, dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

4.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. voorzover de ingreep dieper gaat dan 80 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 100 m² beslaat.

4.3.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien:

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

4.3.3 *Toepassingscriteria*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.3.4 *Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

4.3.5 *Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

Indien uit het in artikel 4.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Meetverschillen

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

8.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, behoudens op de voor de voor 'Natuur' en 'Natuur - 1' aangewezen gronden en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;

- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

8.3 Functiewijzigingen onbebouwde gronden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, zonder dat daarbij wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 1.000 m² mag bedragen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan, behoudens op de voor de voor 'Natuur' en 'Natuur - 1' aangewezen gronden en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van de beheersverordening ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen aaneengesloten duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. er geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaatsvindt;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
- i. het evenement niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. het woon- en leefklimaat;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

8.5 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorrangsregels

9.1.1 Voorrang dubbelbestemming

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

9.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie 1;
- b. Waarde - Archeologie 2;
- c. Leiding;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Waterstaat - Waterkering;
- f. Waarde - Cultuurhistorie;
- g. Waterstaat - Waterlopen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Inwerkingtreding

- a. De beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" treedt in werking met ingang van de dag na de dag van de bekendmaking als bedoeld in artikel 139 van de Gemeentewet.
- b. Op het moment van inwerkingtreding wordt de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland", vastgesteld bij raadsbesluit van 18 juni 2013, in zijn geheel ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

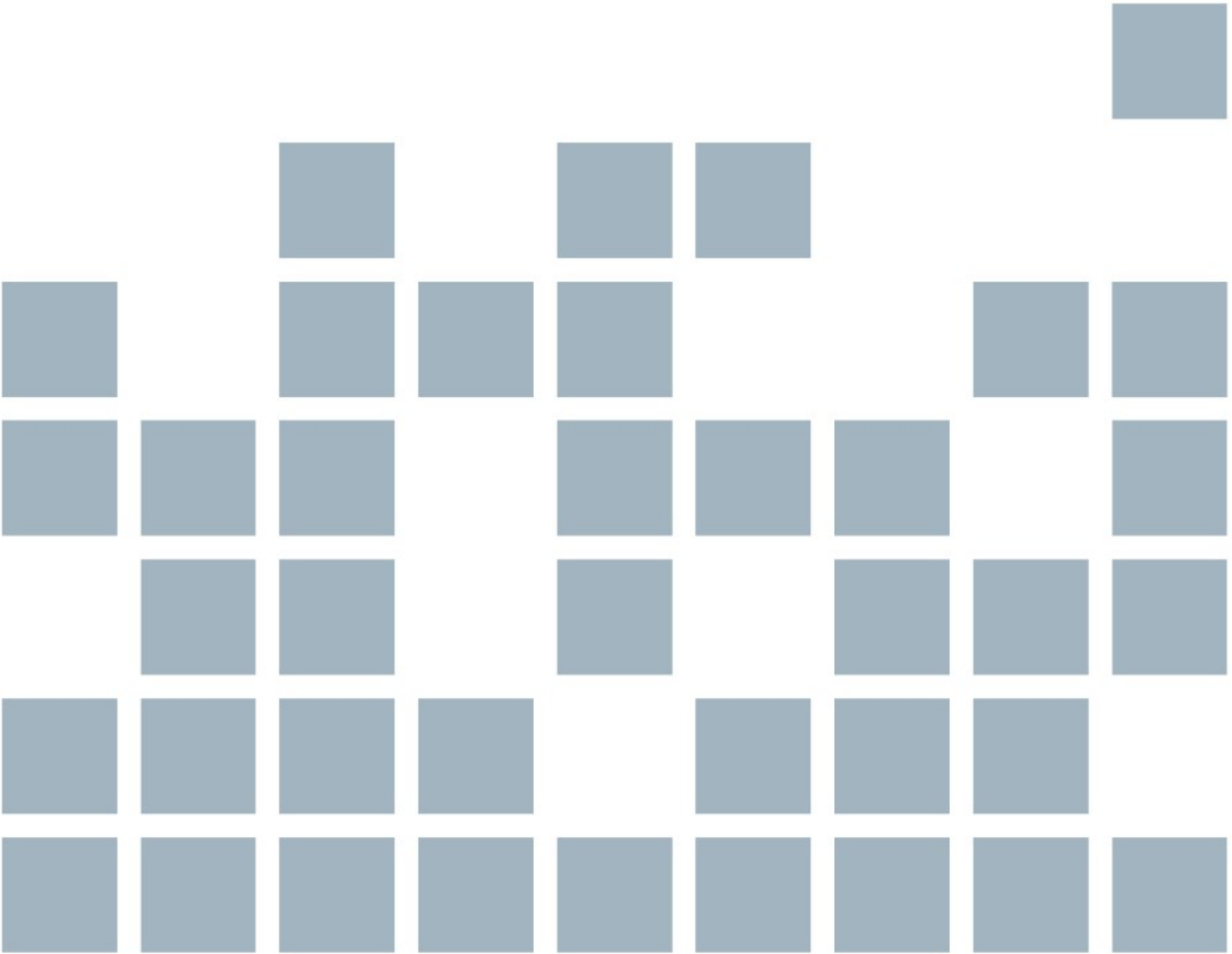
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wanneperveen, Roekeboscheweg 3a'.

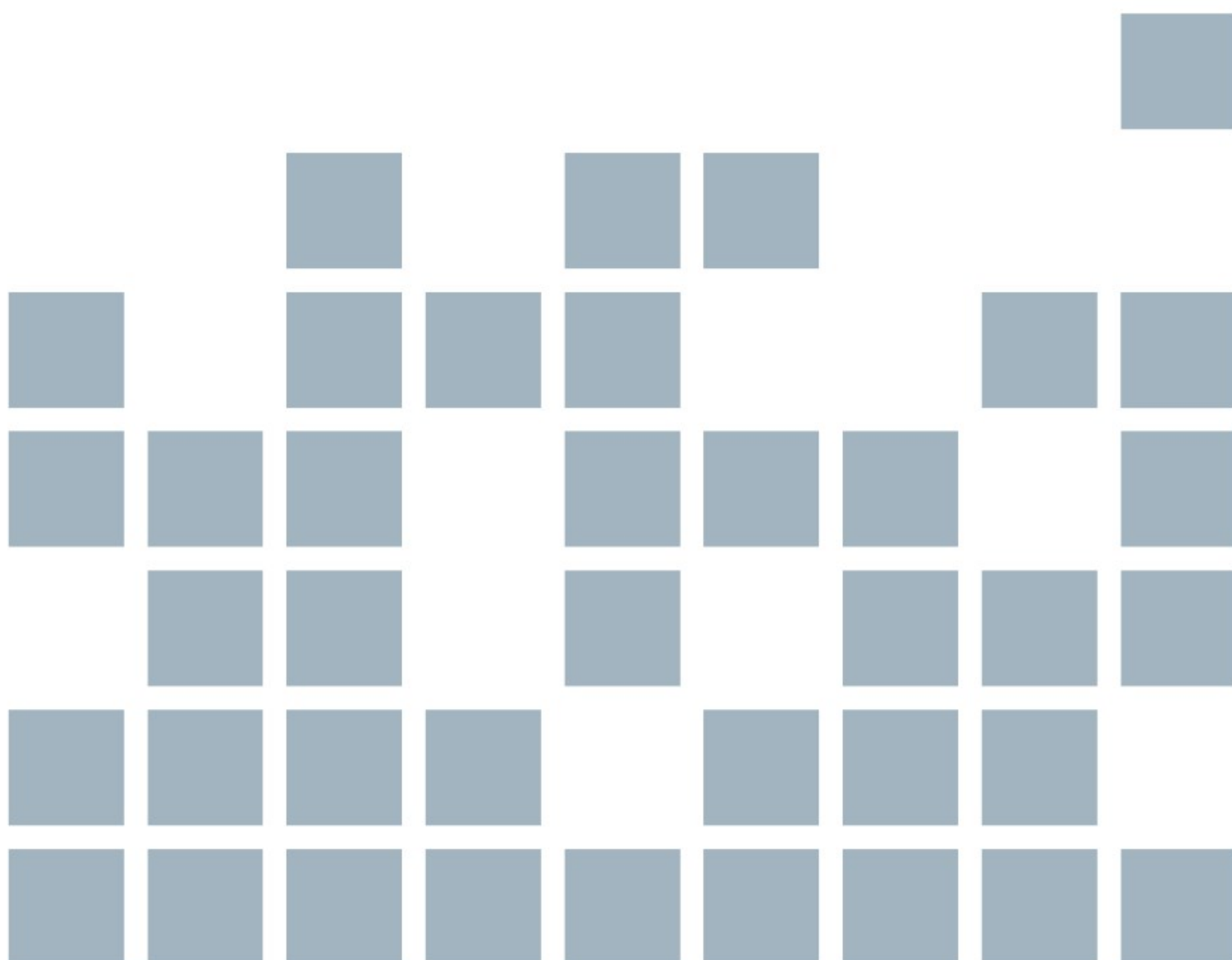
Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Roekebosscheweg 3a

Regels





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement