

Mestemaker Architecten

Icarusblauwtje 8
8472 DN Wolvega

0561 - 851 898
info@marchitecten.nl
www.marchitecten.nl

KVK 56148429
BTW NL002161748B19

ARCH.REG. 1.120701.006
BNA 41167
BNSP 100839

Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl

- BESTEMMINGSPLAN -

Onderdelen:

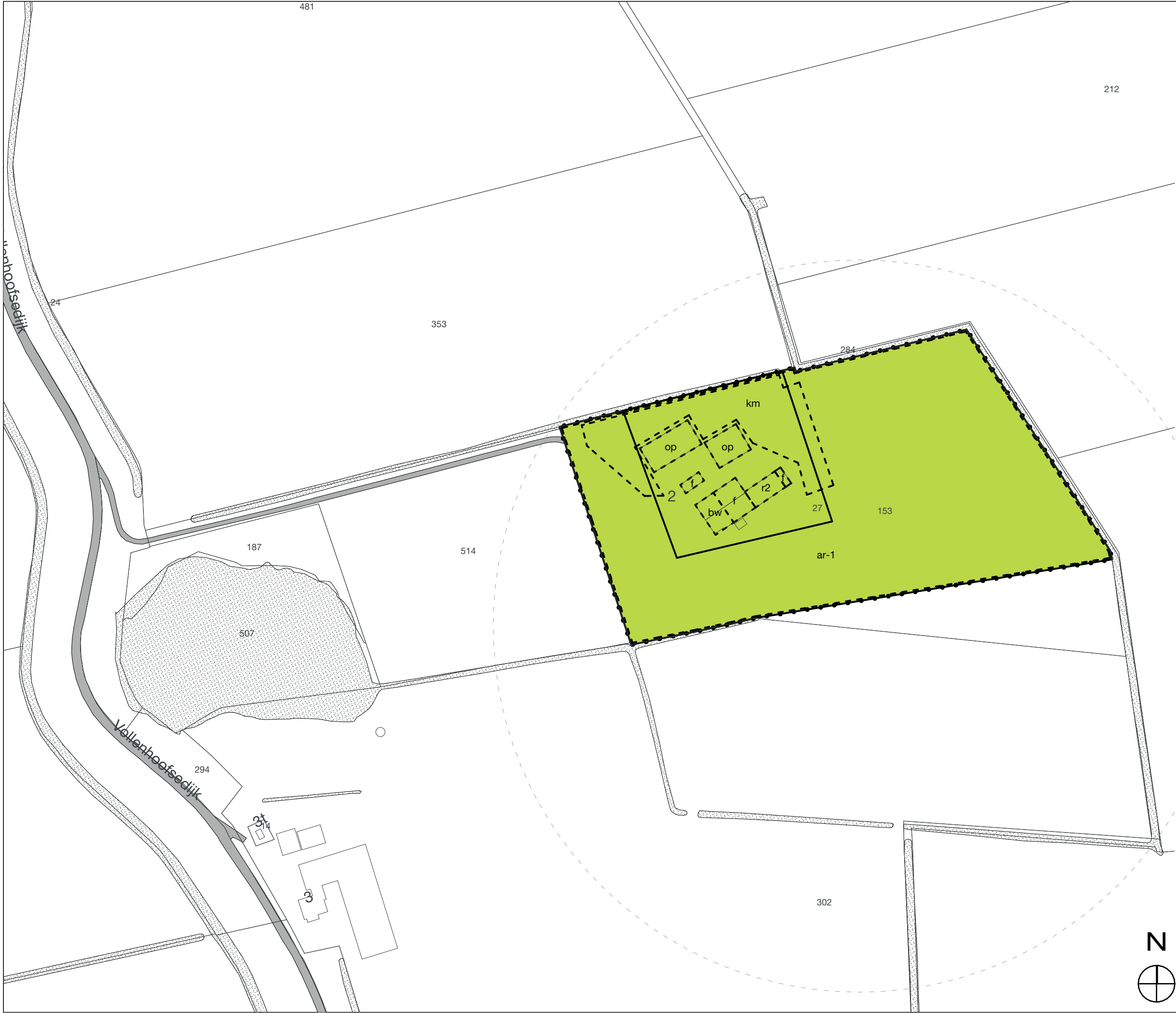
- Plankaart
- Regels
- Toelichting

Datum: 4 december 2023

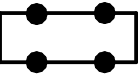
Status: ontwerp

Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl

- PLANKAART -



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Recreatie

Waarde



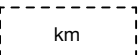
Archeologie 1

Bouwvlakken

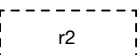


Bouwvlak

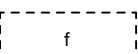
Functieaanduidingen



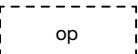
kampeermiddelen



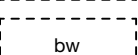
recreatieve nachtverblijven type 2



facilitaire voorzieningen



opslag van kampeermiddelen



bedrijfswoning



Architecten

Architecten- & ingenieursbureau

www.marchitecten.nl

info@marchitecten.nl

0561 851 898

Revisie F:

-

Revisie E:

-

Revisie D:

-

Revisie C:

-

Revisie B:

-

Revisie A:

-

Datum:

4-12-2023

Status:

Ontwerp

Project:

Camping De Duin
Blokzijl

Fase:

Stedenbouw

Projectnummer:

23004

Tekeningnummmer:

RO03

Onderdeel:

Plankaart / Verbeelding

Schaal:

1:2000

Opdrachtgever:

Fam. De Boer
Kleine Camping De Duin
Vollenhoofsedijk 2 8356 VT Blokzijl



Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl

- *REGELS* -

Datum: 4 december 2023

Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Recreatie	17
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 6 Algemene bouwregels	24
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 10 Overgangsrecht	25
Artikel 11 Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' met identificatienummer NL.IMRO.1708.BZLVollenhoofsedijk2BP-ON01 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.BZLVollenhoofsedijk2BP-ON01.

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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

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

1.7 aan huis verbonden beroep

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

1.8 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.

1.9 agrarisch

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

1.10 ambacht(elijk)

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

1.11 archeologische 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.

1.12 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.13 archeologische verwachting

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 architectonische waarde

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.16 automatenhal/speelhal

een gebouw of een gedeelte van een gebouw welk is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

1.17 bebouwde kom in verband met archeologie

voor het bepalen van de bebouwde kom als genoemd in artikel Waarde - Archeologie 1 en artikel Waarde - Archeologie 2 wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet.

1.18 bebouwing

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

1.19 bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.20 bed & breakfast

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

1.21 bedrijf

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

1.22 bedrijfsgebouw

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

1.23 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.

1.24 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.25 (bedrijfs)woning

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

1.26 beeldkwaliteit

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

1.27 begane grond

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

1.28 bestaand

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.29 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.30 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.31 bevoegd gezag

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

1.32 bijgebouw

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

1.33 botenhuis

een gebouw ten behoeve van het aanleggen, afmeren en de stalling van boten.

1.34 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.

1.35 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.36 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.

1.37 bouwperceel

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

1.38 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.39 bouwvlak

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

1.40 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.

1.41 brug

een vaste (of beweegbare) verbinding voor het verkeer tussen twee punten die door water gescheiden zijn.

1.42 buitenopslag/open opslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.43 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.

1.44 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

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

1.45 cultuurgrond

gronden die in cultuur zijn gebracht, waaronder grasland-, akkerbouw- en tuinbouwgrond alsmede grond ten behoeve van de rietteelt.

1.46 cultuurhistorische waarde

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

1.47 cultuurlandschappelijke waarden

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

1.48 dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.49 dak

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.50 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.

1.51 dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder in ieder geval zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie, een fitnesscentrum, een seksinrichting en een coffeeshop.

1.52 eerste bouwlaag

bouwlaag ter plaatse van de begane grond.

1.53 erf

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

1.54 erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.55 erker

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

1.56 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.

1.57 facilitair gebouw

gebouw ten behoeve van de verblijfsrecreatie dat niet gericht is op nachtverblijf maar wordt gebruikt voor de facilitaire voorzieningen van het verblijfsrecreatieterrein.

1.58 facilitaire voorzieningen

voorzieningen die onderdeel uitmaken van de exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie, zoals sanitaire voorzieningen, inpandig zwembad, opslagruimte, stalling van vaartuigen, dierenverblijven, entree, receptie, wellness, en kantoorruimte. Onder deze

voorzieningen worden ook begrepen detailhandel en horeca van categorie 1, 2 en 3, voor zover deze detailhandel- en horecafuncties ondergeschikt en inherent zijn aan de verblijfsrecreatieve functie.

1.59 gebouw

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

1.60 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.

1.61 groepsaccommodatie

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers.

1.62 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.

1.63 horeca

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

1.64 horeca van categorie 1

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

1.65 horeca van categorie 2

een inrichting die is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

1.66 horeca van categorie 3

een inrichting die is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.67 horeca van categorie 4

een inrichting die is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.68 industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verkopen van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven).

1.69 jachthaven:

afmeergelegenheid en ligplaats ten behoeve van pleziervaartuigen, daaronder tevens begrepen recreatief nachtverblijf.

1.70 kampeermiddel

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

1.71 kampeerterrein

terrein of plaats voor verblijfsrecreatie waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.72 kantine

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie.

1.73 kantoor

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

1.74 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

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.

1.75 kanovijver

water dat is bedoeld voor recreatief gebruik waarin de gelegenheid worden geboden om zich met een spierkracht aangedreven vaartuig voort te bewegen.

1.76 landschappelijke waarde

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

1.77 landschapselement

landschapselementen vormen een verzamelbegrip voor bijna alle individuele (biotische) onderdelen met een oppervlakte of een volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. Hun ontstaan of voortbestaan is haast altijd op de een of andere manier te danken aan menselijke activiteiten.

1.78 maaiveld

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

1.79 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.80 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.81 mantelzorg

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

1.82 milieubelasting

de beïnvloeding van de fysieke omgeving door het veroorzaken van lawaai, stank, hinder en/of door de uitwerp van schadelijk (afval-)stoffen daarin.

1.83 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de Bijlage 1 en/of Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.84 monumenten

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.85 natuurbeheer

zorg voor onderhoud van het natuurlandschap.

1.86 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.87 nevenactiviteit

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

1.88 nutsvoorzieningen

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

1.89 oever

de langs een vaarweg aanwezige natuurlijke oever of aangebrachte oeversvoorziening met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering.

1.90 omgevingsvergunning

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

1.91 onderbouw/kelder

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.92 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar niet functioneel mee verbonden hoeft te zijn.

1.93 openbare nutsvoorziening

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.94 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.

1.95 overkapping

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

1.96 parkeervoorzieningen

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

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

1.97 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.

1.98 plas-dras zone

een geleidelijke natuurlijke overgang tussen water en land.

1.99 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.

1.100 permanente bewoning

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

1.101 prostitutie

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

1.102 recreant

persoon die op een kampeerterrein, recreatieterrein 1 of recreatieterrein 2 gebruik maakt van de mogelijkheid tot verblijfsrecreatie.

1.103 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding en een terrein of plaats voor verblijfsrecreatie waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en/of recreatieverblijven type 1 en type 2 ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.104 recreatief nachtverblijf (type 1)

een stacaravan, chalet, trekkershut of ander recreatief verblijf met maximaal 1 bouwlaag op een terrein, die naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken en uitsluitend is bestemd voor recreatief nachtverblijf.

1.105 recreatief nachtverblijf (type 2)

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met maximaal 2 bouwlagen, geen woonkeet en geen caravan of een ander bouwsel op wielen zijnde, en uitsluitend is bestemd voor recreatief nachtverblijf.

1.106 recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.107 recreatief nachtverblijf

verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.108 recreatieve bewoning

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

1.109 relatie

een verbindingsslijn in de verbeelding van het plan die één of meerdere bij elkaar behorende bestemmingen met elkaar verbindt, waardoor er sprake is van één bedrijf, één woning, één voorziening, etc..

1.110 ruimtelijke kwaliteit

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

1.111 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.

1.112 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering.

1.113 stedenbouwkundig beeld

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

1.114 straatmeubilair

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

1.115 terras

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.116 vaartuig

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

1.117 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.118 verblijfsrecreatie

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

1.119 verblijfsrecreatieve eenheid

een kampeermiddel of een recreatief nachtverblijf type 2.

1.120 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.121 verkeersveiligheid

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

1.122 verkoopvloeroppervlakte

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

1.123 voorgevel

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

1.124 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.

1.125 weg

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

1.126 wellness

activiteiten gericht op het lichamelijk welzijn van de mens in de breedste zin van het woord.

1.127 woning

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

1.128 woningsplitsing

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

1.129 zwembijver

water dat is bedoeld voor recreatief gebruik waarin de gelegenheid wordt geboden om te zwemmen.

1.130 Seizoen

zoals vastgelegd in 'Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, januari 2017' is het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 1 november, tenzij het bevoegd gezag hiervan afwijkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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 verbeelding 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 bouwwerk:

de lengte van een bouwwerk, 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 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.

2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.12 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.

2.13 de oppervlakte van een overkapping

de oppervlakte van het dakvlak van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in kampeermiddelen, 20 stuks, gedurende het seizoen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeermiddelen'.
- b. verblijfsrecreatie in recreatieve nachtverblijven type 2, 6 stuks, ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve nachtverblijven type 2'.
- c. de bij de verblijfsrecreatie horende facilitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'facilitaire voorzieningen'.
- d. bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- e. statische opslag in de vorm van kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'opslag van kampeermiddelen', dit mag alleen plaats vinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

met daaraan ondergeschikt:

1. wegen en paden;
2. speelterreinen, sport- en spelvoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. recreatieve nachtverblijven type 2 en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. verblijfsrecreatie in kampeermiddelen;
- c. facilitaire gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- d. (bedrijfs)woningen en de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. gebouwen ten behoeve van opslag;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

met in achtneming van de volgende regels (artikel 3.2.2 tot en met 3.2.6).

3.2.2 Recreatieve nachtverblijven type 2

Voor het bouwen van recreatieve nachtverblijven type 2 gelden de volgende regels:

- a. een recreatief nachtverblijf type 2 mag uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven aanduiding;
- b. per bouwvlak bedraagt het aantal recreatieve nachtverblijven type 2 niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieverblijf type 2' aangeduide aantal;
- c. de oppervlakte van een recreatief nachtverblijf type 2 bedraagt, inclusief eventuele inpandige berging, maximaal 60 m²;
- d. de goothoogte van een recreatief nachtverblijf type 2 bedraagt maximaal de bestaande goothoogte vermeerderd met 0,3m;
- e. de bouwhoogte van een recreatief nachtverblijf type 2 bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte vermeerderd met 0,3m.

3.2.3 Facilitaire gebouwen

Voor het bouwen van facilitaire gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een facilitair gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – facilitaire voorzieningen';
- b. de goothoogte van een facilitair gebouw bedraagt maximaal de bestaande goothoogte vermeerderd met 0,3m;
- c. de bouwhoogte van een facilitair gebouw bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte vermeerderd met 0,3m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder lid a mag een facilitair gebouw dat uitsluitend is bestemd voor sanitaire voorzieningen ook worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – sanitair' met inachtneming van de onder lid c. en d. aangegeven bouw- en goothoogte ;
 2. binnen een bouwvlak, mits:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;

3.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend op de huidige positie worden gebouwd, op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud, waarbij een vergroting is toegestaan voor het aanbrengen van isolatie in of op de bestaande schil;
- d. indien er een bebouwingspercentage is aangegeven is dit percentage ook van toepassing op de bouw van een woning. De oppervlakte van de woning mag, inclusief de oppervlakte van de onder artikel 3.2.3 bedoelde facilitaire gebouwen, niet meer bedragen dan dat percentage;
- e. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal de bestaande goothoogte vermeerderd met 0,3m;
- f. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte vermeerderd met 0,3m.

3.2.5 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. de bestaande afmetingen, oppervlakten, inhoud en goot- en nokhoogten zijn toelaatbaar;

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van een steiger bedraagt maximaal 1,00 meter;
- b. de hoogte van sport- en speeltoestellen, lichtmasten, vlaggenmasten en slagbomen bedraagt maximaal 6,00 meter;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van facilitaire gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.3, onder b, voor een hogere goothoogte van een facilitair gebouw tot maximaal 6,00 meter;
- b. artikel 3.2.3, onder c, voor een hogere bouwhoogte van een facilitair gebouw tot maximaal 8,00 meter.
- c. artikel 3.2.3, onder d, onderdeel 2 voor een hogere bouwhoogte van een facilitair gebouw voor sanitaire voorzieningen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – sanitair' tot maximaal 5,00 meter.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van zwembaden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een zwembad met een oppervlakte van maximaal 100 m²

3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 onder d, voor een terreinafscheiding van een kampeerterrein tot een hoogte van 2,00 meter mits de terreinafscheiding in een geheel open constructie wordt uitgevoerd.

3.3.4 Afwegingskader

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 tot en met artikel 3.3.3 mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de instandhouding van omliggende waarden;
- c. een woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Parkeren - voorwaardelijke verplichting

Een recreatieterrein mag niet worden gebruikt ten behoeve van de in artikel 3.1 onder a, b, c en d bedoelde functies zonder dat voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden conform de volgende regels:

- a. de parkeerplaatsen worden uitsluitend gesitueerd op het betreffende recreatieterrein zelf of een aangeduid parkeerterrein grenzend aan het recreatieterrein;
- b. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de volgende normen:
 1. per standplaats voor een kampeermiddel is minimaal 1,2 parkeerplaats aanwezig;
 2. per recreatief nachtverblijf type 2 is minimaal 1,2 parkeerplaats aanwezig;

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens van derden, behalve de voer- en vaartuigen van de in de kampeermiddelen en recreatieve nachtverblijven verblijvende recreanten;
- b. bedrijven, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1;
- c. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- d. permanente bewoning, anders dan in de (bedrijfs)woning;
- e. mantelzorg;
- f. recreatief nachtverblijf, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1;
- g. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de (bedrijfs)woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;
- h. detailhandel, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 en 3.4.3;
- i. horecadoeleinden, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1;

3.4.3 Aan huis verbonden beroepen

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2, ten behoeve van mantelzorg in een bedrijfswoning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. voor mantelzorg in de woning de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
 2. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 40 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
 3. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
 4. het uiterlijk van het bijgebouw mag niet worden aangepast;
 5. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 6. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

3.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen en paden met een breedte van minder dan 3,50 meter breed;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 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 50 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 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 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 aanduidingen 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 10 %-regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de genoemde aantallen, maatvoering e.d. tot maximaal 10 % van die aantallen en maatvoering.

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' van de gemeente Steenwijkerland.

Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl

- TOELICHTING -

Datum: 4 december 2023

Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	3
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	3
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Het plan	6
2.2 Kader	8
2.3 Landschappelijke inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	12
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	12
4.2 Bodem	13
4.3 Ecologie	13
4.4 Geluid	13
4.5 Milieuzonering	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Verkeer en parkeren	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Besluit milieueffectrapportage	17
4.10 Water	18
Hoofdstuk 5 Bestemmen	20
5.1 Planregels	20
5.2 Voorliggend bestemmingsplan	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Voorbereiding	22
6.2 Uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 Bestaande situatie	24
Bijlage 2 Gewijzigde situatie	25
Bijlage 3 Stikstofonderzoek	26
Bijlage 4 Watertoets	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' wordt vastgelegd op welke wijze een deel van de agrarische bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar de bestemming 'recreatie' ten behoeve van het realiseren van recreatieappartementen en het blijven gebruiken van de reeds aanwezige camping.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' bestaat uit de volgende stukken:

- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel aan de Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl, gelegen, ten Zuiden van Blokzijl, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel is de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, vastgesteld op 9 december 2014 en correctieve herziening beheersverordening Buitengebied, vastgesteld 25 mei 2021 van kracht.

Op onderhavige perceel heeft de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 en waarde - Archeologie 1.



Abbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beheersverordening vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Steenwijkerland. Het heeft tot doel het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te regelen en te beheren. Dit met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. De beheersverordening vormt een stuk gemeentelijke wetgeving.

De beheersverordening is voor het betreffende perceel van toepassing verklaard. Hierin heeft het erf de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' en Waarde - Archeologie 1. Recreatie is hier alleen toegestaan als minicamping tot 20 plaatsen. De aanvrager wil de huidige bestemming wijzigingen naar recreatie om de realisatie van 6 recreatieappartementen mogelijk te maken. De in het verleden vergunden kampeerplaatsen (20 stuks) worden in het bestemmingsplan meegenomen.

Nu de situatie zich voordoet dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling die niet past binnen de regels van het beheersverordening, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan.

De beheersverordening zelf biedt geen basis voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van het wijzigen van agrarisch naar recreatie (alleen voor minicampings).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

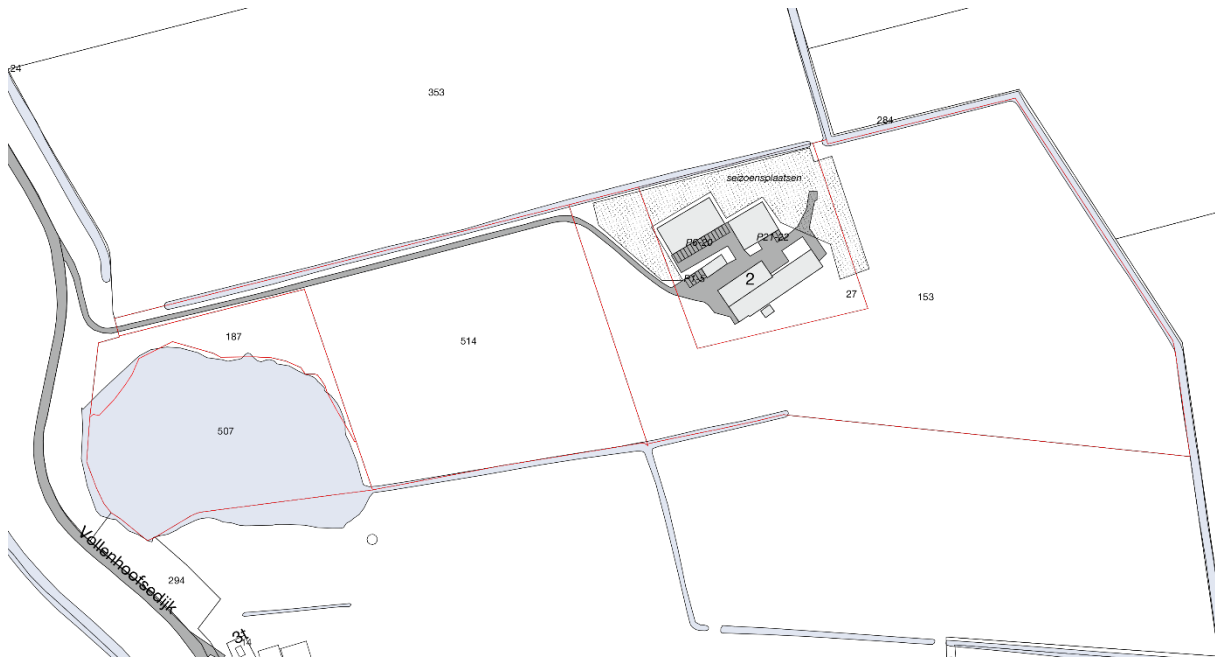
Op 25 november 2021 heeft de aanvrager een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Steenwijkerland. Met dit verzoek wil de aanvrager graag de bestemming omzetten naar recreatie en 6 recreatieappartementen realiseren. Bij besluit van 23 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



Afbeelding 3: detail luchtfoto perceel (bron: Google Earth)



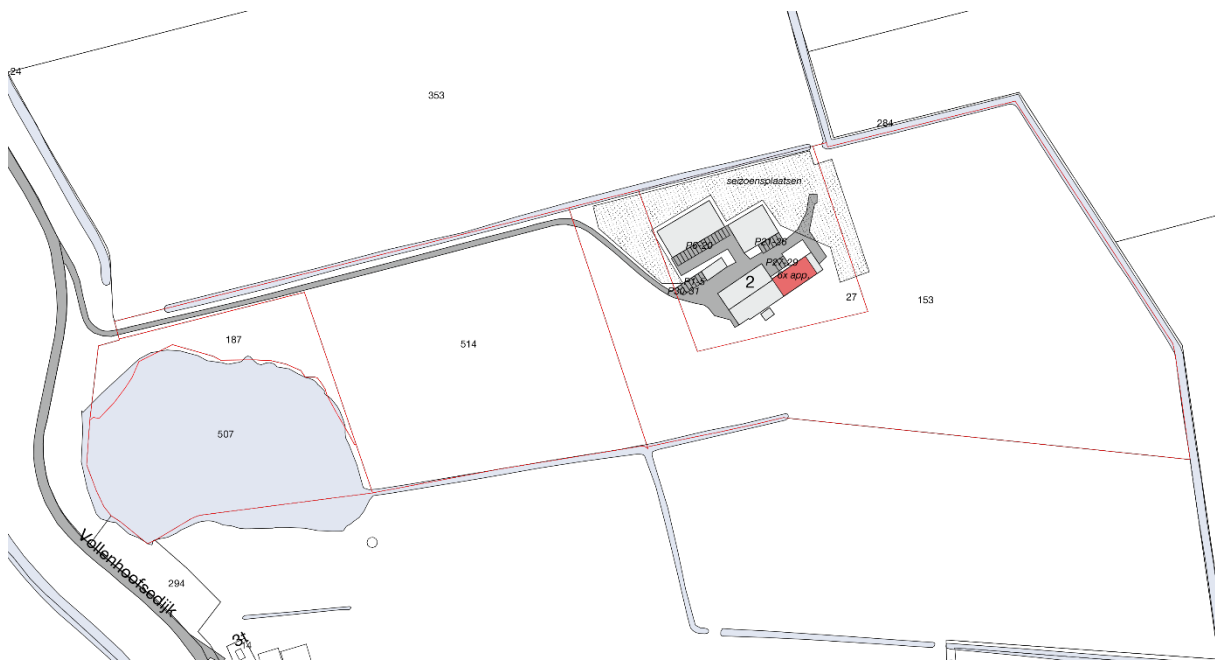
Afbeelding 4: Straatbeeld (bron: Google maps)



Afbeelding 5: situatietekening bestaande situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Hier staan agrarische gebouwen, sanitaire voorzieningen en het terrein is als mini camping ingericht. De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigingen van agrarische naar recreatie.



Afbeelding 6: Situatietekening gewijzigde situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het met rood aangegeven vlak zal worden verbouwd naar 6 recreatieappartementen, het aantal kampeerplaatsen blijft gelijk (20 stuks). Al het overige blijft ongewijzigd qua gebruik en wordt aangepast naar de bestemming recreatie.

De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar dient aan te sluiten bij de structuur van het gebied. Deze blijven ongewijzigd. De parkeerplaatsen welke worden toegevoegd komen op bestaand verhard terrein.

Door de bestemming (deels) te wijzigingen naar recreatie wordt de bestemming omgezet naar het huidige gebruik en zijn er mogelijkheden om het bedrijf verder te ontwikkelen.

In bijlage 1 en 2 van de toelichting zijn de bestaande en gewijzigde situatie opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

Door het realiseren van recreatieappartementen wordt er een ander vorm van recreatie mogelijk, hierdoor kan diegene die iets luxer wil recreëren verblijven in een landelijke omgeving.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid en het straatbeeld zal er geen aanpassing zijn.

De beoogde appartementen worden opgenomen in de bestaande schuur, hierin zullen ramen en deuren worden opgenomen. De overige veranderingen zijn intern.

2.2 Kader

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van het bestemmingsplan Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014. Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 en waarde - Archeologie 1.

Daarnaast is er een correctieve herziening beheersverordening Buitengebied (vastgesteld 25 mei 2021) van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet o.a. in een aanvulling van de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen ten aanzien van wonen. Ook is er een project omgevingsvergunning afgegeven t.b.v. het uitbreiden van de mini camping.

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging om de reeds aanwezige recreatiefunctie mogelijk te maken. De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' wordt hierbij gewijzigd naar de bestemming 'recreatie ten behoeve van de bestaande camping en de 6 recreatieappartementen.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Het bestaande gebruik wordt niet aangepast. De aanwezige schuur zal worden gerenoveerd en worden aangepast naar recreatieappartementen. Hierdoor ontstaat er een verbetering van de uitstraling van het pand. Daarnaast is het pand ver van de weg gelegen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is opgesteld om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Daarbij hoort een Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening regelt dat wat nodig is in het belang van de Omgevingsvisie Overijssel.

De omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening zijn beide geactualiseerd in 2022 en vastgesteld op 16-11-2022.

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

In de omgevingsvisie Overijssel kent een aantal delen, thema's en ambities. Hierbij zijn de thema's, of rode draden: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.' Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als: 'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.' Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie.

Deze is een opsomming van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt;
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners;
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid).

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur en water. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

3.2.2 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid bestaat uit een omgevingsvisie (Omgevingsvisie 2017) en een recreatievisie (Perspectief Bestemming Weerribben-Wieden 2025).

3.3.1 Omgevingsvisie 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen.

Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar recreatie en de verbouw van een bestaand pand naar recreatieappartementen. De bestemming wordt hiermee afgestemd op het daadwerkelijke gebruik, hierbij vindt er dus geen ruimtelijke wijziging plaats.

Door het bestaande pand te verbouwen naar recreatieappartementen wordt er kwaliteit en leefbaarheid toegevoegd aan de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert op die manier een bijdrage aan de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland.

3.3.2 Perspectief Bestemming Weerribben-Wieden 2025

De recreatievisie richt zich op de balans tussen economie, ecologie en leefbaarheid. In de visie wordt beschreven hoe de kansen die toerisme en recreatie bieden kunnen worden gepakt. En hoe kan worden bijgedragen aan de oplossing van knelpunten en het voorkomen van overlast door bezoekersstromen.

Met de visie willen men een duurzame en gebalanceerde ontwikkeling van toerisme en recreatie op gang brengen en zorgen voor een balans tussen economie, ecologie en leefbaarheid. Toerisme en recreatie geven de mogelijkheid om welvaart en welzijn voor inwoners (de meeste recreatieondernemers vallen hier ook onder) te realiseren.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de visie, door de kleinschaligheid is er geen negatief effect voor ecologie en versterkt het de economie en leefbaarheid.

3.3.3 Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland 2017

De gemeente heeft nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland in januari 2017 opgesteld, hierin is het aantal kampeerplaatsen van 750 stuks vastgesteld voor de minicampings. Ook staat hierin genoemd dat het aantal plaatsen per minicamping 20 stuks mag zijn.

3.3.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

De gemeente heeft aangegeven in principeakkoord te gaan met voorgenoemde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Om te bepalen of er archeologisch onderzoek nodig is heeft de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart gemaakt. Deze bestaat uit een aantal onderdelen (waardering, aardkunde, archeologie, gebouwd erfgoed, historisch cultuurlandschap, immaterieel erfgoed, canon van Overijssel)

Waardering

Het gebied valt onder het Veen- en zeekleilandschap (periode volle en late middeleeuwen), hieraan wordt een hoge waardering gegeven. Daarnaast valt het gebied onder de ruilverkaveling (periode nieuwste tijd), hieraan wordt ook een hoge waardering gegeven. Belangrijke kenmerken zijn open landschap, strokenverkaveling, lintvormige bebouwing, herverkaveling, rationeel, landbouw, dijken en doorbraakkolken. Dit is goed terug te zien in het landschap.

Aardkunde

Het gebied valt onder het gebied doorbraakwaaier: Landvormen die zijn ontstaan door fluviatiele processen (door erosie of afzetting van materiaal door rivierwater) (m.u.v. de fluviatiele vormen die ontstaan zijn onder (peri)glaciale omstandigheden) en dekzandrug: Eolisch: Landvormen die zijn ontstaan door eolische processen (door erosie of afzetting van materiaal door de wind).

Archeologie

Voor het doorbraakwaaier gebied is de archeologische verwachting middelhoog en voor het dekzandrug is de verwachting hoog.

Gebouwd erfgoed

Er zijn voor het gebied geen objecten die vallen onder het gebouwd erfgoed.

Historisch cultuurlandschap

De Vollenhoofsedijk is onderdeel van het dijkensysteem en valt onder de Zuiderzeedijk. Het plangebied valt hier verder buiten.

Conclusie

Het voorgenomen plan betreft een interne verbouwing (van kleine omvang) en het wijzigen van de bestemming naar het huidige gebruik, waarbij er geen aanpassingen worden gedaan. Met uitzondering van het aanleggen van parkeervlakken, deze komen op een deels verhard stuk. Hierbij zal er niet dieper dan 30cm worden ontgraven. Dit blijft onder de grens van 50cm. Het aspect archeologie en cultuurhistorie geeft geen beperkingen voor het plan.

4.2 Bodem

Het perceel is bebouwd geweest. Dit heeft mogelijk gevolgen gehad op de kwaliteit van de bodem.

Omdat het huidige gebruik niet aangepast wordt en er een interne verbouwing plaatsvindt is onzes inziens een verkennend bodemonderzoek niet direct noodzakelijk.

Mocht dit wel vereist zijn dan zal dit worden uitgevoerd op aanwys van het bevoegd gezag.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3 Ecologie

Er kunnen mogelijk beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor kan een ecologische quickscan worden uitgevoerd.

Omdat het huidige gebruik niet aangepast wordt en er een interne verbouwing plaatsvindt is onzes inziens een ecologische quickscan niet direct noodzakelijk.

Mocht dit wel vereist zijn dan zal dit worden uitgevoerd op aanwys van het bevoegd gezag.

Stikstof

Om inzicht te krijgen in de effecten op naastgelegen Natura 2000 gebieden is er een stikstof berekening gemaakt doormiddel van de rekentool AERIUS. Hierbij zijn er 3 scenario's berekend, uitbreiding naar 30, 40 en 50 kampeerplaatsen.

De natuurgebieden De Wieden, Weerribben en Zwarte Meer zijn dichtbijgelegen.

Uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende natuurgebieden.

CONCLUSIE

Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor het plan.

Het stikstofrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Conclusie

Omdat een camping/recreatiebestemming geen geluidsgevoelig object is in het kader van de Wet geluidhinder is verder onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast is het plan op meer dan 250-300m afstand gelegen tot de weg en/of objecten.

4.5 Milieuzonering

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Rondom het perceel zijn agrarische bedrijven gelegen. Het maatgevende bedrijf is op ca. 250 meter gelegen. Het bedrijf betreft een landbouwbedrijf voor het fokken en houden van rundvee, dit valt onder categorie 3.2.

Hier hoort op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot gevoelige functies bij van 100 meter (voor wat betreft geur – deze is maatgevend). Aan deze eis wordt voldaan. Het landelijk gebied valt onder de regels van een 'gemengd' gebied waar functiemenging bij het karakter van het gebied hoort. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap teruggebracht kunnen worden – in dit geval naar 50 meter.

Ook moet voldaan worden aan de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet geeft specifiek voor geurhinder afstandscriteria tussen stallen van veehouderijen en geurgevoelige objecten (zoals wonen). Deze afstandscriteria variëren van minimaal 50 meter voor een melkveehouderij tot veel grotere afstanden (200 meter) voor intensieve veehouderijen, afhankelijk van diersoort, geslacht van het dier en leeftijd van het dier.

Analyse

De agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 250m. In het gemengd gebied is 50m de eis voor deze bedrijfscategorie.

Nader onderzoek naar de invloed van deze planontwikkeling op de agrarische bedrijfsvoering is niet aan de orde, omdat voldaan kan worden aan de minimale afstandseisen - van een gemengd gebied - ingevolge de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Eenzijds kan op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' en de Wet geurhinder en veehouderij worden vastgesteld dat ondanks de ontwikkeling op het perceel voldaan kan worden aan de afstandseisen uit de publicatie en de wet.

Anderzijds vormt de ontwikkeling geen probleem, gelet op de afstandeisen, van de publicatie en de Wet geurhinder en veehouderij voor de bedrijfsvoering op de omliggende agrarische bedrijven. Aan de minimale afstandeisen van een gemengd gebied wordt voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig (dichtstbijzijnde is het tankstation in Blokzijl).

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. (Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend plan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming wijzigt in recreatie, waarbij er 6 appartementen worden gerealiseerd. Op het perceel is voldoende gelegenheid om te parkeren.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor appartementen is uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland.

Voor een bungalow geldt voor het buitengebied 2,0 parkeerplaats per bungalow, voor een 3 sterren hotel geldt er 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers (dus 0,63 per kamer). De appartementen zullen hier ergens tussen in zitten. Voorgesteld wordt om 7 parkeerplaatsen te maken voor 6 appartementen. Echter er is voldoende ruimte op het perceel om meer te maken.

Voor de campingplaatsen geldt 1,2 parkeerplaats per standplaats/appartement voor dit plan (20 seizoen plaatsen en 6 appartementen) betekent dit 31 stuks, op de verbeelding zijn deze aangegeven.

Het perceel heeft een ontsluiting op de Vollenhoofsedijk deze blijft ongewijzigd.

Conclusie

De ontsluiting van het erf vindt via de inrit plaats en het parkeren op eigen erf met voldoende parkeerplaatsen, zodat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 6 recreatieappartementen en het wijzigen van de agrarische functie naar een recreatiefunctie. De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

NIBM-tool

Als controle is er een controle gedaan middels de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat het project draagt NIBM bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn.
- In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet Natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

Het plan is gelegen nabij een Natura 2000 gebied echter aangezien het voorliggende plan slechts voorziet in het toevoegen van 6 recreatieappartementen en het wijzigen van de functie naar het huidige gebruik, is geoordeeld dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden. Er is, gezien de aard en omvang van het plan, geen sprake van een planMER-plicht.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen m.e.r. (beoordelings)-procedure nodig.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het nationaal beleid komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

4.10.2 Watertoets

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande

consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Friesland nodig.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

Watertoets

Voor dit voornemen is op 30 mei 2023 de digitale watertoets doorlopen. Voor het plangebied is het Waterschap Drens Overijsselse Delta het bevoegd gezag.

Op basis van deze toets is de conclusie:

- Normale procedure;
- Advies lozingwater;
- Advies B watergangen (schouwsloten);
- Advies overstroombaar gebied.

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Er is geen toename in verharding, de toename in parkeerplaatsen kan op bestaande verhard terrein worden gedaan. Er is daarbij voldoende ruimte voor de infiltratie (veel onverhard terrein) en opslag van water (vijver aan de voorzijde, terrein loopt af naar de vijver). Een compensatie is derhalve niet nodig.

De procedure is aangevraagd, het advies van het waterschap zal hierbij verwerkt worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming. De aanvraag voor de normale procedure is gedaan en deze zal na overleg worden toegevoegd aan deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en waarden:

- Bestemming: 'Recreatie'
- Waarde: 'Archeologie -1'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door eenieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van [datum] tot en met [datum]. Tijdens deze periode zijn er [wel/geen] zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestaande situatie





Architecten

Architecten- & ingenieursbureau

www.marchitecten.nl info@marchitecten.nl 0561 851 898

Revisie F:	-
Revisie E:	-
Revisie D:	-
Revisie C:	-
Revisie B:	-
Revisie A:	-
Datum:	4-12-2023

Status:	Ontwerp
---------	---------

Project:	Camping De Duin Blokzijl
----------	-----------------------------

Fase:	Stedenbouw
-------	------------

Projectnummer:	23004
----------------	-------

Tekeningnummmer:	RO01
------------------	------

Onderdeel:	Bestaande situatie
------------	--------------------

Schaal:	1:2000
---------	--------

Opdrachtgever:	Fam. De Boer Kleine Camping De Duin Vollenhoofsedijk 2 8356 VT Blokzijl
----------------	---

Bijlage 2 Gewijzigde situatie



www.marchitecten.nl info@marchitecten.nl 0561 851 898

Revisie F:	-
Revisie E:	-
Revisie D:	-
Revisie C:	-
Revisie B:	-
Revisie A:	-
Datum:	4-12-2023

Status:	Ontwerp
---------	---------

Project:	Camping De Duin Blokzijl
----------	-----------------------------

Fase:	Stedenbouw
-------	------------

Projectnummer:	23004
----------------	-------

Tekeningnummer:	RO02
-----------------	------

Onderdeel:	Gewijzigde situatie
------------	---------------------

Schaal:	1:2000
---------	--------

Opdrachtgever:	Fam. De Boer Kleine Camping De Duin Vollenhoofsedijk 2 8356 VT Blokzijl
----------------	---

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

MEMO

V.O.F. De Duin
Vollenhoofsedijk 2
8356VT Blokzijl

Nummer: 23004-M-1
Datum: 4 december 2023
Project: Vollenhoofsedijk 2 Blokzijl

Mestemaker Architecten

Icarusblauwtje 8
8472 DN Wolvega

0561 - 851 898
info@marchitecten.nl
www.marchitecten.nl

KVK 56148429
BTW NL002161748B19

ARCH.REG. 1.120701.006
BNA 41167
BNSP 100839

Inleiding

In opdracht van V.O.F. De Duin is een stikstofberekening gemaakt voor de verbouw van een bedrijfspand ten behoeve van 6 recreatieappartementen en het gebruik hiervan.

De realisatie hiervan en het hieruit voortkomende verkeer, zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de gestelde eisen.

De resultaten van deze berekening is opgenomen in deze memo.

Eisen

De eis is gesteld op 0,00 mol per hectare per jaar.

Uitgangspunten

Locatie

De locatie bevindt zich binnen een bebouwde omgeving in het landelijke buitengebied.

De nabijgelegen gebieden waarop het plan invloed kan hebben zijn onder andere:

- De Wieden;
- Weerribben;
- Zwarte Meer.

Gebieden die meer dan 10km verwijderd zijn van het plan vallen in principe buiten beschouwing.
De rekenpunten die zijn gebruikt betreffen natura 2000 gebieden, deze worden automatisch bepaald.

Bouwplan

Het bouwplan behelst de verbouw van een bedrijfspand naar 6 recreatieappartementen.

Fasen

Bij de berekening van stikstofemissies zijn twee fasen te onderscheiden, de aanlegfase(bouw) en de gebruiksfase (gebruik gebouw met aantrekking verkeer e.d.). In deze memo zullen beide fases berekend worden. De situatie met de hoogste benodigde ontwikkelingsruimte is bepalend voor de aan te vragen ontwikkelingsruimte. Beide fasen zijn als aparte situatie in 1 berekening weergegeven.

Situatie 1 betreft een tijdelijke situatie, de aanlegfase, welke in 2024 wordt uitgevoerd. Situatie 2 betreft de beoogde situatie, de nieuwe gebruiksfase, hiervoor is rekenjaar 2024 ingevoerd.

Beide fasen hebben een verkeer aantrekkende werking, in het geval van de realisatiefase betreft het de aan/afvoer van materialen, materieel en personeel, in de gebruiksfase betreft het reguliere verkeer aantrekkende werking door gebruik van het pand.

Rekenuitgangspunten

In bijlage 1 zijn de rekenuitgangspunten weergegeven.

Aanlegfase

De verkeer aantrekkende werking van de aanlegfase bestaat uit transport van materialen, materieel en personen (bouwvakkers, opdrachtgever, architect, gemeente e.d.). Het verkeer is gemodelleerd tot het eerste knooppunt/aansluiting op de doorgaande weg, in dit geval de aansluiting op de N333 (ingevoerd verkeersnetwerk is ca. 3700m lang).

De bouwfase zal 4 maanden in beslag nemen. De emissies zijn omgerekend naar uitstoot per jaar. Omdat de werkzaamheden in 2024 worden uitgevoerd is er gekozen voor rekenjaar 2024.

De verkeersbewegingen zijn genoemd in bijlage 1, samengevat komt dit op het volgende neer:

- Licht verkeer (personenauto): 8 mvt per jaar / 16 bewegingen;
- Licht verkeer (bestelauto): 22 mvt per jaar / 44 bewegingen;
- Middel zwaar verkeer: 0 mvt per jaar / 0 bewegingen;
- Zwaar verkeer: 8 mvt per jaar / 16 bewegingen.

Er is gerekend met standaard default waarden. Bovengenoemde verkeersbewegingen zijn ingevoerd als bron 1.

Bij het laden en lossen van materiaal en materieel is de vrachtwagen uitgeschakeld – de verkeersbeweging is opgenomen in de berekening.

Er wordt alleen elektrisch materieel gebruikt en er zijn geen grote machines.

Gebruiksfase

Recreatieappartementen

De bestaande woning(en) en bedrijfspand zijn ongewijzigd, deze worden niet meegenomen in de berekening. Voor de nieuwe recreatieappartementen en toegevoegde campingplaatsen wordt gebruik gemaakt van een elektrische verwarming c.q. warmtepomp. Derhalve is geen uitstoot meegenomen.

Verkeer

De verkeer aantrekkende werking van de gebruiksfase bestaat uit het gebruik van de recreatieappartementen en toevoeging van de campingplaatsen. De bestaande situatie is hierbij niet opgenomen. Het verkeer is gemodelleerd tot het eerste knooppunt/aansluiting op de doorgaande weg, in dit geval de aansluiting op de N333.

Voor de aantallen is gebruik gemaakt van de kencijfers van CROW.

Voor een bungalow (meest vergelijkbaar) is de verkeersgeneratie 2,2 mvt per etmaal per weekdag en 2,5 mvt per werkdag. Gemiddeld komt de verkeersgeneratie op 2,5 mvt per etmaal per woning.

De appartementen kunnen het gehele jaar worden gebruikt, echter is de verwachting dat deze buiten het seizoen voor 40% worden gebruikt (231 dagen seizoen en 134 dagen buiten seizoen).

Voor de standplaatsen geldt dat er geen aanpassing is ten opzichte van de huidige bezetting (20 staanplaatsen). Het verkeersgeneratie kencijfer volgens CROW is hiervoor 0,4 per etmaal per standplaatsen.

De (toevoeging van) verkeersbewegingen komt voor het project op het volgende neer:

- Licht verkeer (personenauto): 4.269 mvt per jaar / 8.538 bewegingen;

Er is gerekend met standaard default waarden. Bovengenoemde verkeersbewegingen zijn ingevoerd als bron 2.

Berekening

Bronnen

- Bron 1: verkeer aanlegfase;
- Bron 2: verkeer gebruiksfase.

Resultaten

In bijlage 2 en 3 zijn de berekeningsresultaten van de AERIUS-berekeningen weergegeven.

Omdat het exporteren van een tijdelijke situatie in pdf niet mogelijk is in de AERIUS-calculator, is situatie 1 ook ingevoerd als beoogde situatie.

Uit de berekeningen blijkt dat ervoor:

- Situatie 1: geen rekenresultaten hoger dan de eis van 0,00 mol N/ha/jr zijn;
- Situatie 2: geen rekenresultaten hoger dan de eis van 0,00 mol N/ha/jr zijn.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat tijdens de aanlegfase en alle gebruiksfasen de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jr niet wordt overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen natuurvergunning nodig is. De uitkomsten kunnen aan het bevoegd gezag worden aangeleverd ter beoordeling en controle.

Onzes inziens is er uitgaande van de resultaten sprake van een uitvoerbaar initiatief.

Bij dit rapport hoort een zip bestand, hierin zit een gml bestand met de uitvoer van de gemaakte berekening. [Dit bestand kan via deze link worden gedownload.](#)

Disclaimer:

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend (een en ander is altijd ter beoordeling aan het bevoegd gezag).

Bijlage 1
Rekenuitgangspunten

Verkeersbewegingen		aanlegfase	aantal verkeersbewegingen			
			licht verkeer auto	licht verkeer bestelbus	middel zwaar verkeer	zwaar verkeer
<i>aan- en afvoer materiaal</i>						
sloop vloer en isolatie gevels dak isoleren kozijnen en deuren hout en plaatmateriaal installatiemateriaal trappen tegelwerk, vloerafwerking diversen				6		2
				2		4
				2		1
				3		1
				1		
				2		
				2		
				1		
				1		
				2		
<i>aan- en afvoer materieel</i>						
keten, containers, bakken e.d. liften graafmachine mobiele hijskraan betonpomp verreiker diversen (steiger e.d.)						
<i>aan- en afvoer personen</i>						
architect 1x per maand gemeente 1x per maand			4			
			4			
Totaal						
			8	22	0	8
			16	44	0	16

Inzet materieel	aanlegfase	Inzet materieel			
		graafmachine	verreiker	mob. hijskraan	betonpomp
<i>lossen en monteren/plaatsen</i>					
	sloop bestaand	13			
	vloeren			6	
	fundering en grond	4		1	3
	gevels		4		
	dakplaten			4	
	dakpannen		2		
	kozijnen en deuren		1		
	hout en plaatmateriaal		2		
	installatiemateriaal				
	trappen				
	tegelwerk, vloerafwerking				
	diversen		1		
Totaal					
	draaiuren	17	10	11	3
	stationaire uren	4	6	4	0
Specificaties en verbruik					
	stageklasse	IV, 75-560kW	IV, 75-560kW	V, 75-560kW	IV, 75-560kW
	bouwjaar	2014	2016	2019	2014
	vermogen	225 kW	105 kW	330 kW	160 kW
	omschrijving	Volvo EC380E L	Manitou MRT2150 Privilege Plus	Liebherr LTM1120-4.1	Deuts TCD6.1 L6
	cilinder inhoud	12,8	5,13	4,1	6,5
	verbruik (liter/uur)	22	8	32	35
	verbruik stationair (liter/uur)	4,8	1,9	1,5	2,5
	verbruik (liter/jaar)	395	92	358	105

verblijfseenheid

standplaats voor mobiele kampeermiddelen seizoen
recreatie appartementen (seizoen 100% over. 40%)
woonhuis

kencijfer	huidige		toekomstige		verschil	mvt		mvt per jaar
	aantal	aantal	aantal	aantal		mvt	mvt	
0,4	20	20	20	0	0	0	0	0
2,5	0	0	6	6	15	4269		
17,8	2	2	2	0	0	0	0	0
						totaal mvt	4269	
						totaal bew.	8538	

Bijlage 2

AERIUS-berekening - aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

MArchitecten
Vollenhoofsedijk 2,
8356VT Blokzijl

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

VOF De Duin
Recreatieappartementen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RhLpHhA9KHQA
04 december 2023, 16:49
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	6,6 g/j	0,3 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Situatie 1 - aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

Emissie NH₃

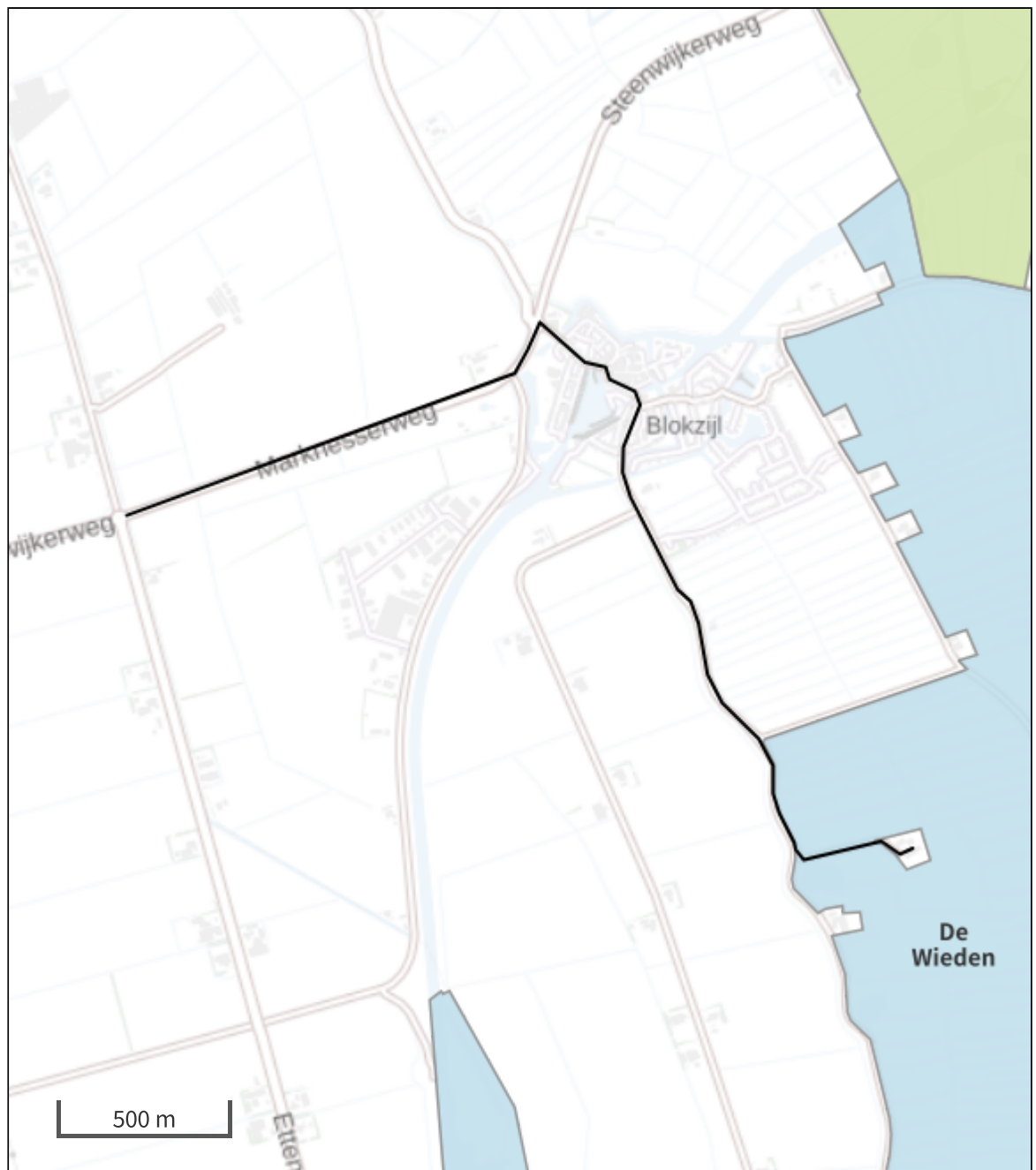
Emissie NO_x

 Verkeersnetwerk

6,6 g/j

0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1 - aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1 - aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 1	Links	Rechts	NO _x	0,3 kg/j
Locatie	X:193780,93 Y:526670,85	Type scherm	-	-	NO ₂ 79,1 g/j
Lengte	3.695,24 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 6,6 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	60,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	16,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 3

AERIUS-berekening – gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

MArchitecten
Vollenhoofsedijk 2,
8356VT Blokzijl

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

VOF De Duin
Recreatieappartementen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RRTCPNYsGgSe
04 december 2023, 16:49
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 2 - gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	0,3 kg/j	8,3 kg/j

Resultaten

Situatie 2 - gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

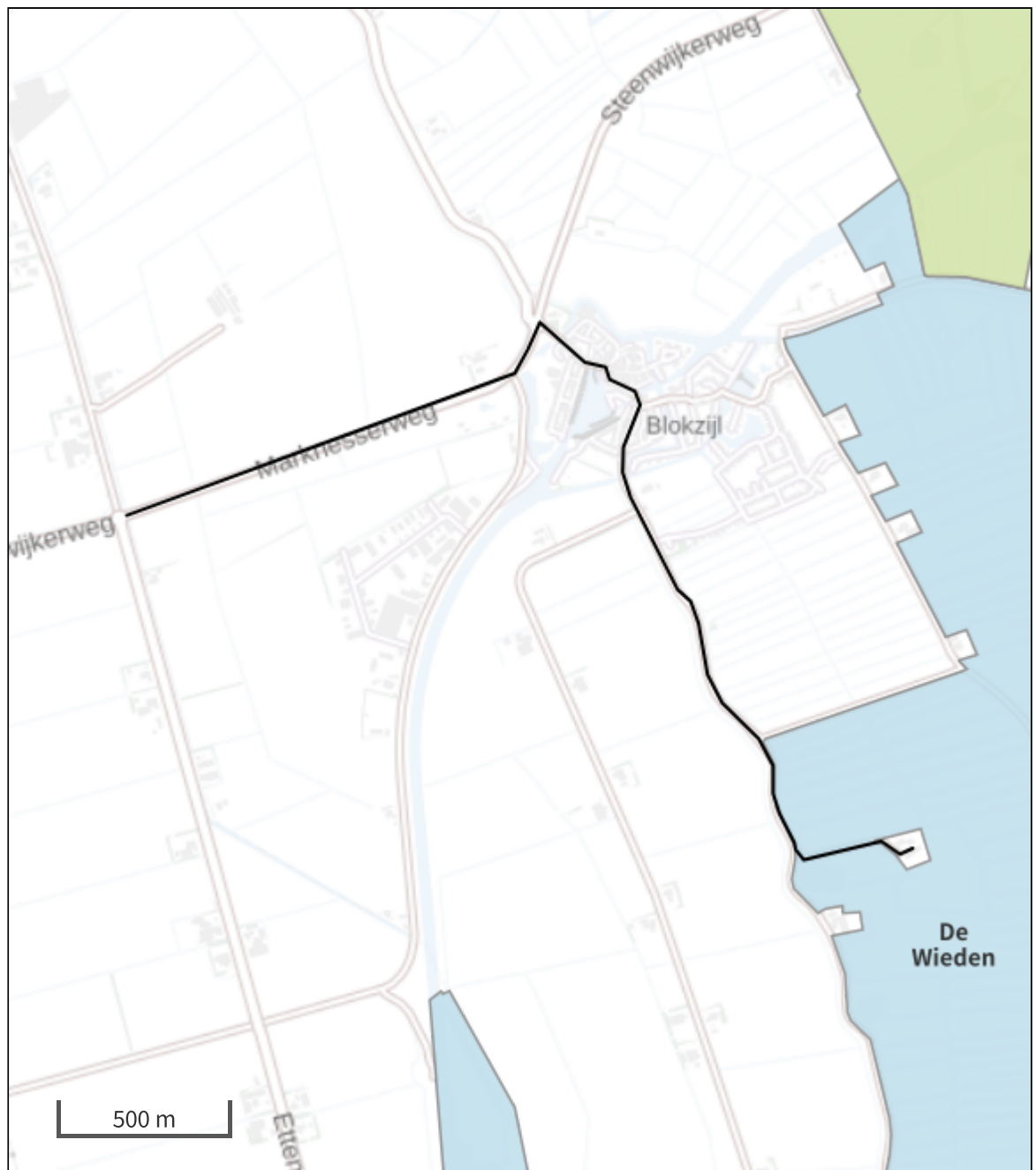
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Situatie 2 - gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	8,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2 -
gebruiksfasen" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 2 - gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 1	Links	Rechts	NO _x	8,3 kg/j
Locatie	X:193780,93 Y:526670,85	Type scherm	-	-	NO ₂ 1,3 kg/j
Lengte	3.695,24 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8.538,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 4 Watertoets

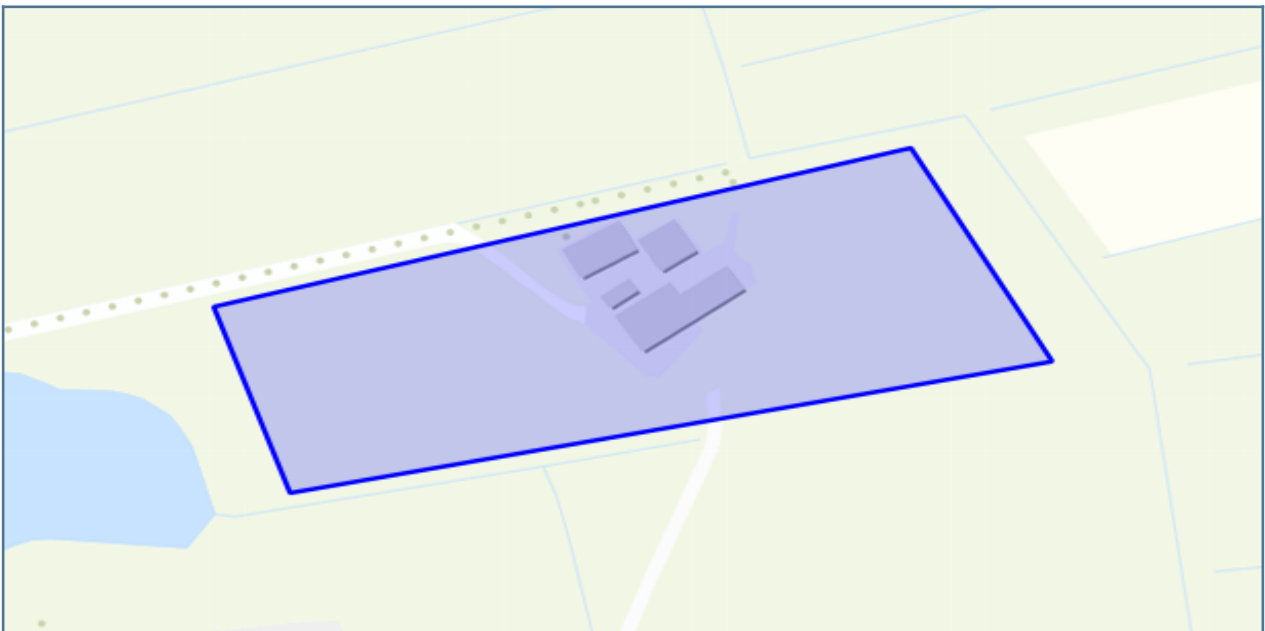
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. normale procedure
2. Advies lozingwater
3. Advies B watergangen (schouwsloten)
4. Advies overstroombaar gebied

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	nee
Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	nee
Is het plan onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling?	nee
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?	nee
Verandert het waterpeil als gevolg van het plan?	nee
Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	nee
Vindt er een lozing plaats op oppervlaktewater?	ja
Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?	nee
Invloedszone A-watergangen	ja
Beekdalen	nee
Milieuzonering RWZI	nee
Invloedszone Grote Rivieren	nee
Invloedszone Vecht	nee
Zone persleiding	nee
Beschermingszone waterkering	nee
Primaire Watergebieden en bergingsgebieden	nee
Invloedszone B watergangen	ja
Invloedszone overige keringen	nee
overstroombaar_gebied	ja
Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater	nee

Details

1. normale procedure

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de normale procedure. Binnen 4 weken na indiening neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een uitgangspuntennotitie. Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven emailadres.

In de uitgangspuntennotitie vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in de uitgangspuntennotitie meer informatie.

Verklaring

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

2. Advies lozingwater

Wat moet ik doen?

In het plan vindt afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

3. Advies B watergangen (schouwsloten)

Wat moet ik doen?

In het plan bevindt zich een B-watergang. B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

4. Advies overstroombaar gebied

Wat moet ik doen?

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

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatielroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.