

Bestemmingsplan De Pol, De Pol 18b

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.188
Juni 2023

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	8
1.3 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland	9
1.4 Doel	11
1.5 Verantwoording	11
1.6 Leeswijzer	12
1.7 Uitgevoerde onderzoeken	12
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	13
2.1 Ligging en historie	13
2.2 Ligging plangebied ten opzichte van De Pol	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	17
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	17
3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	19
3.2.5 Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	27
3.3 Gemeentelijk beleid	29
3.3.1 Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026	29
3.3.2 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	29
3.3.3 Omgevingsvisie Steenwijkerland	30
3.3.4 Welstandsnota	31
3.3.5 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied	31
3.3.6 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland	31
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Archeologie	33
4.3 Bodem	33
4.4 Cultuurhistorie	35
4.5 Ecologie	35
4.5.1 Gebiedsbescherming	35
4.5.2 Soortbescherming	36
4.5.3 Stikstofdepositie	37
4.6 Externe en fysieke veiligheid	37
4.6.2 Conclusie	38
4.7 Geluid	38
4.8 Geur	39
4.9 Milieuzonering	39
4.10 Luchtkwaliteit	42
4.11 M.e.r.-beoordeling	42

4.12	Verkeer en vervoer en parkeren.....	44
4.13	Water	44
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
7	JURIDISCHE TOELICHTING.....	49
7.1	Algemeen.....	49
7.1	Toelichting op de toelichting	49
7.2	Toelichting op de planregels.....	50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van de locatie De Pol18b te De Pol. Hier staat nu nog het gebouw dat in gebruik is geweest als 'paardenstal'. Deze paardenstal en een deel van de erfverharding is op 15 november 1995 vergund. Tevens is in dat gebouw een illegale woonruimte aanwezig. De eigenaren zullen een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen om tijdens de periode van de nieuwbouw in genoemde woonruimte te wonen. Zodra de nieuwe woning kan worden bewoond, zal het gebouw inclusief de illegale erfverharding worden gesloopt cq. verwijderd.

Op verzoek van de gemeente en provincie zal de in/uitrit naar de nieuwe woning gaan plaatsvinden via de Generaal van de Boschweg. Aan de Polzijde zal een hek worden geplaatst voor mogelijke toegang tot het perceel met bijvoorbeeld tractor/maaimachine.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied bij benadering vanuit de lucht en vanaf 'streetview' zichtbaar gemaakt. De voorzijde van de woning zal gelegen zijn aan de Generaal van de Boschweg. De achterzijde van de woning is naar de Pol gericht





Aanvankelijke aanzicht paardenstal



Huidige aanzicht richting tijdelijke woning (in de voormalige paardenstal). Perceel is aanzienlijk opgeknapt inmiddels.

De op de foto weergegeven bebouwing en erfverharding zullen na de bouw van de woning worden gesloopt en verwijderd. Dit zal geregeld worden met een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De bouwmaterialen zijn inmiddels verwijderd. De kavel is inmiddels opgefrist, en bijvoorbeeld alle oranje hekken zijn reeds verwijderd.

Er zal voor circa 247 m² aan bebouwing worden gesloopt (bestaande bebouwing meet 9,5 m x 26,0 m) en voor circa 350 m² aan erfverharding worden verwijderd.

De beoogde kwaliteitsverbetering zal plaats vinden binnen bestemming groen. Met een voorwaardelijke verplichting worden de bebouwing en erfverharding verwijderd en zijn binnen de bestemming 'Groen' gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Ook erfverharding is niet toegestaan met uitzondering van de aangewezen en aan te leggen paden.

Het is zoals gezegd de bedoeling dat hier een woning teruggebouwd gaat worden binnen het nieuwe bouwvlak. Op onderstaande situatietekening is de beoogde terreininrichting zichtbaar gemaakt na uitvoering van de werkzaamheden.



Het te bouwen hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 133 m² met een daarbij behorende goothoogte van minimaal 2,50 en maximaal 4,0 meter en een maximale bouwhoogte van minimaal 6,0 en maximaal 8,0 meter en een maximale inhoud van 600 m³. Verder wordt aan de oostkant van de te bouwen woning nog een bijgebouw gebouwd van circa 80 m² met een maximale goothoogte van

3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 80% van de hoogte van het hoofdgebouw. De ingang van het erf loopt via de Generaal van de Boschweg.

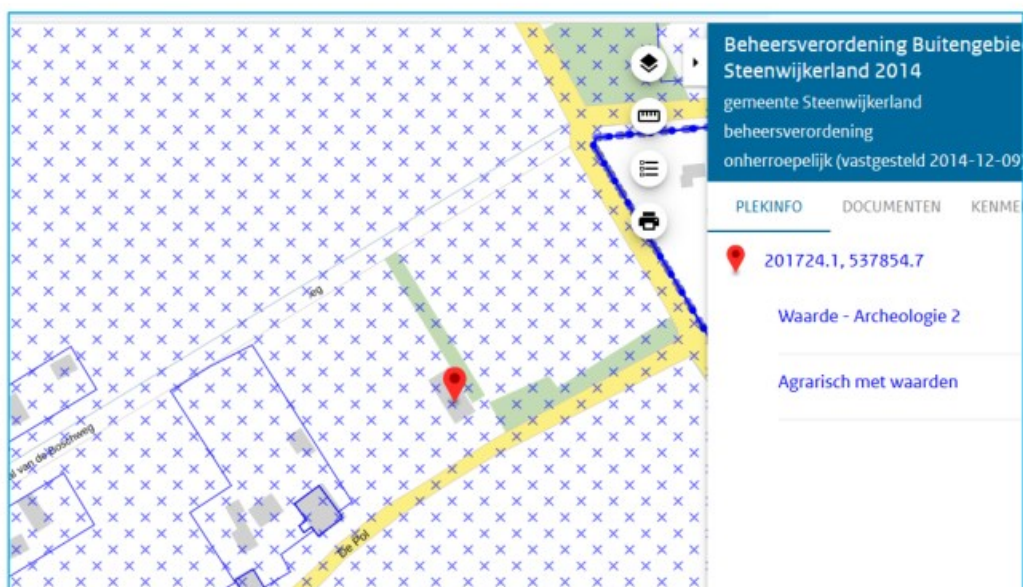
Op de hierna volgende tekeningen is de 'eerste' opzet van de bebouwing weergegeven. Samen met de gemeente wordt nog uitgewerkt hoe het binnen het Welstandsbeleid gaat passen. Hierdoor bestaat de kans dat nog het een en ander aangepast wordt.





1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de geldende Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014. De gronden zijn daarin bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwmogelijkheden en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen sprake is van een woonbestemming die de bouw van de gewenste woningen en bijgebouwen toestaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de gewenste herontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project onder opname van enkele (rand)voorwaarden. Die randvoorwaarden zijn genoemd in onderstaande paragraaf 1.3.

Voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om het planologisch-juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het project. Ook biedt het bestemmingsplan het toetskader voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van het project. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.3 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland

Vanuit de gemeente zijn de volgende voorstellen gedaan tot medewerking aan het plan:
In het kader van KGO heeft de gemeente het volgende voorstel gedaan:

- Het huidige hoofdgebouw aan De Pol 18B wordt gesloopt;
- Het huidige bijgebouw (30 m2) is gesloopt;
- Herstel singels en greppels i.v.m. versterking landschap.

Hiernaast worden de volgende items gesaneerd:

- De hoge, 2 meter hoge oranje stalen hekwerken die rondom het volledige perceel staan, worden verwijderd, incl. het grote schuifhek aan de Generaal van de Boschweg aan de zijde van Prins [REDACTED] Hierover kan worden gesteld dat het oranje hekwerk inmiddels is weggehaald en het grote draaihek zal worden verbeterd, zie daartoe ook onderstaande foto die laat zien dat het oranje hekwerk is vervangen;
- De totale kavel wordt opgeschoond.



In dit plan wordt aandacht besteed aan het volgende:

- De nieuwe woning krijgt de entree aan de Generaal van de Boschweg;
- Hier zal de inrit en uitrit komen. Aan de Polzijde zal een hek worden geplaatst voor mogelijke toegang tot het perceel.
- Het hek aan het begin van de Generaal van de Boschweg, zijde Prins [REDACTED] Alexanderlaan, wordt vervangen;
- De nieuwe woning zal worden gebouwd in een stijl passend bij de koloniewoningen.

Verder heeft de gemeente in haar principebesluit nog aangegeven dat aan de volgende randvoorwaarden moet worden voldaan.

- Het initiatief moet voldoen aan de uitgangspunten uit de Beleidsnotitie buitengebied Medewerking aan het planvoornemen van initiatiefnemer is mogelijk, indien het planvoornemen bijdraagt aan de versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de beleidsnotitie zijn hiervoor een aantal randvoorwaarden opgenomen. Het gaat om de volgende randvoorwaarden:
 - Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede ruimtelijke inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de beleidsnotitie buitengebied;
 - Voor de vestiging van de nieuwe functie wordt een passende maximale oppervlakte gehanteerd, die wordt bepaald aan de hand van een door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsplan en vervolgens wordt vastgelegd in het nieuwe ruimtelijke besluit.
 - Overtollige voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt.
 - De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
 - Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
 - Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
 - Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
 - Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeer aantrekkende werking
- Het initiatief dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;
- Het initiatief dient te voldoen aan het provinciale KGO-beleid.

De provincie Overijssel geeft aan dat het provinciale belang vooral zit in de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving. Omdat op dit perceel weinig legale bebouwing ingeleverd kan worden, zag de provincie op voorhand niet voldoende tegenprestaties, waardoor het ingediende verzoek niet voldoet aan de balans in ruimtelijke kwaliteit die met het provinciale KGO-beleid gevraagd wordt.

In de nader uitgewerkte plannen wordt deze balans wel gevonden met de forse investering in de landschappelijke inpassing, aanvullende investeringen op het erf (o.a. een poel) en door een deel van het achtererf als groen te bestemmen. Ook is door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting er een directe koppeling gelegd met het landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering van de daarin opgenomen landschapsmaatregelen is daarmee geborgd en op daadwerkelijke uitvoering ervan gericht.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en

beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

1.7 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Ecologisch onderzoek (opgenomen als bijlage 1);
2. Stikstofberekeningen voor aanleg- en gebruiksfase (opgenomen als bijlage 2);
3. Verkennend bodemonderzoek (opgenomen als bijlage 2);
4. Watertoets (opgenomen als bijlage 3);
5. Landschappelijke inpassing (opgenomen als bijlage 1 van de regels).

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De woningbouwlocatie ligt in De Pol. De Pol is een gehucht in de Overijsselse gemeente Steenwijkerland nabij de grens met de provincie Friesland.

Onderstaand een weergave van de ligging van De Pol vanuit een hoger perspectief.

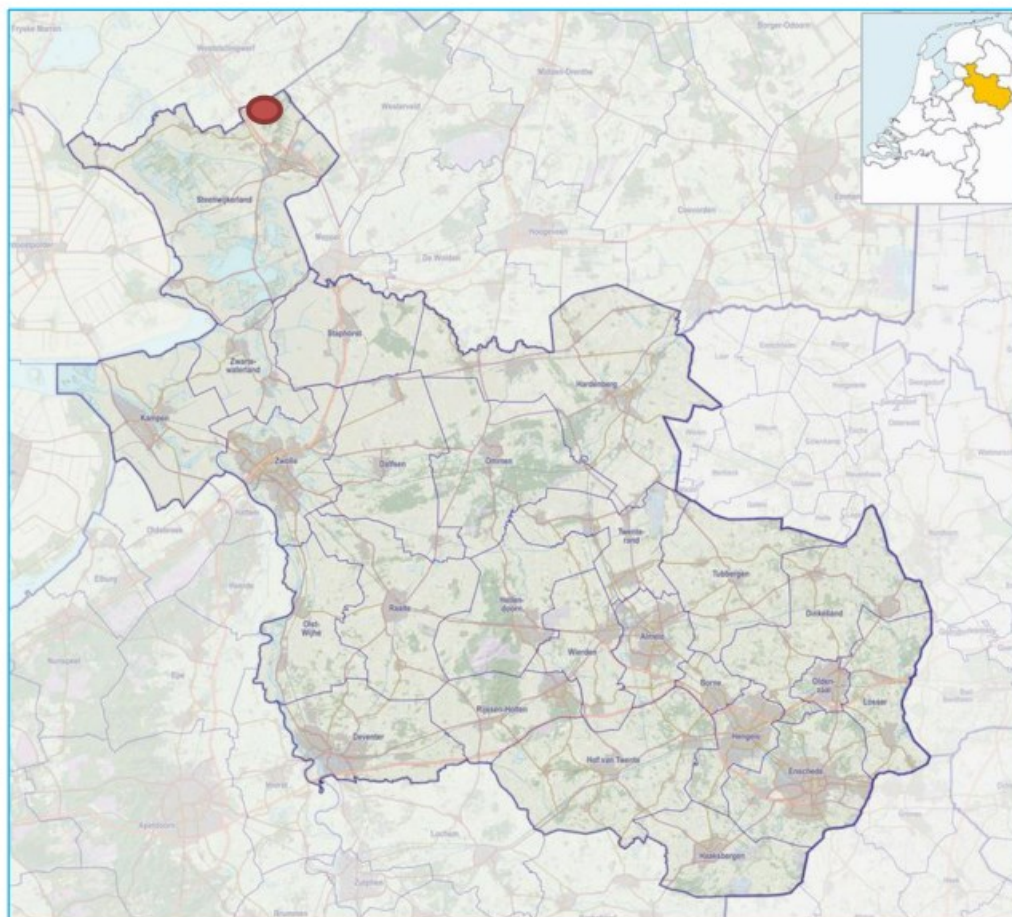


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van De Pol in één oogopslag.

De Pol en haar geschiedenis

De Pol (Nedersaksisch: De Polle) is een buurtschap in de gemeente Steenwijkerland in de Nederlandse provincie Overijssel. Het ligt ten zuidoosten van Willemsoord. Samen met dit dorp is het verenigd in het 'Dorpsbelang Willemsoord De Pol en Ronde Blesse'. De buurtschap De Pol wordt gekenmerkt door de diverse vakantieparken en campings.

In het begin van de 19e eeuw werden er in de provincies Drenthe en Overijssel een viertal kolonies - Frederiksoord, Willemsoord, Wilhelminaoord en Boschoord - gesticht in het kader van de toenmalige armoedebestrijding. In de kolonie in Willemsoord werden ook joodse armen gehuisvest. Voor deze groep werd een aparte buurt gecreëerd, de Jodenpol. Vanuit die tijd stamt de naam van de buurtschap "De Pol". De

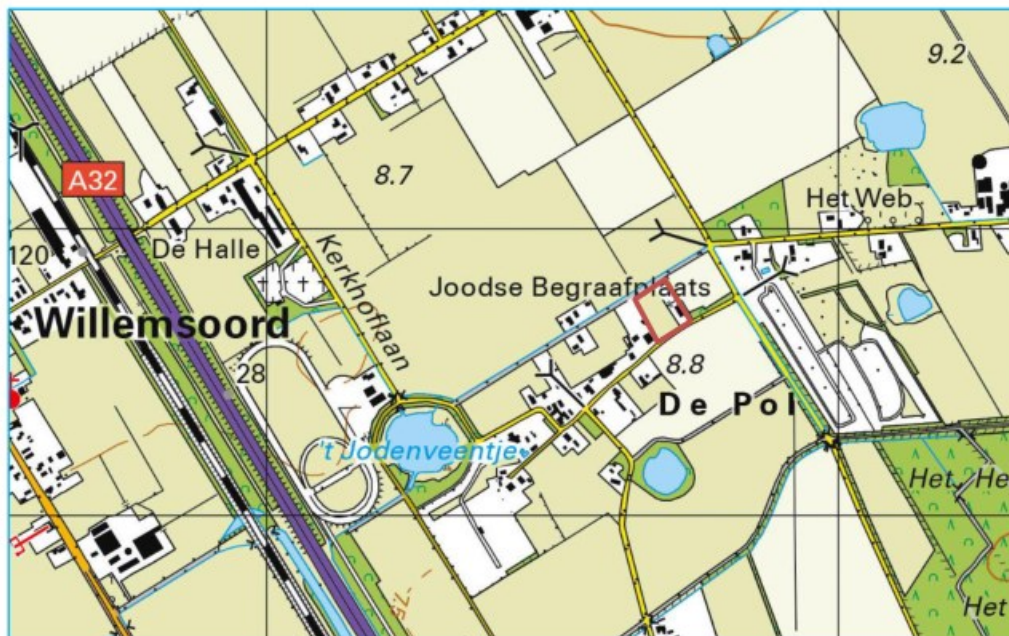
joodse kolonisten hadden daar op De Pol tussen 1830 en 1890 ruim zestig jaar lang een levendige gemeenschap.

In 1838 werd er voor de joods gemeenschap een school gesticht die tevens diens deed als synagoge. Ten behoeve van school en synagoge werd een rabbi aangesteld. Aan het eind van het dorp is een Joodse begraafplaats, een laatste herinnering aan deze kleine Joodse gemeenschap, die eindigde rond 1890. Op de begraafplaats staat één steen met de Hebreeuwse tekst: *De kleine en de grote is daar; en de knecht vrij van zijn*

Er zijn 507 namen bekend van deze Joodse gemeenschap, 283 van het manlijke en 224 van het vrouwelijke geslacht, verdeeld over 64 gezinnen en 25 ingedeelden (inwonenden). Tussen 1838 en 1876 was een actief gebruik van de synagoge, de school en badhuis. Er was heel veel verloop door ontslag, verhuizing en desertie. Er was een gebrek aan voldoende motivatie onder de joodse kolonisten. Rond 1845 woonden op het hoogtepunt van de joodse gemeenschap ongeveer 160 bewoners uit 21 gezinnen. In 1885 werd de Israëlitische gemeente te Willemsoord formeel opgeheven. De gebouwen verdwenen toen de leraar werk kreeg in Veenhuizen.

2.2 Ligging plangebied ten opzichte van De Pol

Het plangebied bevindt zich aan de noordoost van de buurtschap De Pol en bevindt zich direct ten westen van de joodse begraafplaats. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Pol en de joodse begraafplaats zichtbaar gemaakt. Het plangebied is daarbij weergegeven binnen het rode kader.



Aan de westkant bevinden zich enkele woningen en op een afstand van circa 130 meter richting het oosten bevindt zich een recreatiepark (De Bosrand). Naar het noorden en zuiden toe bevinden zich landerijen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woning. In de regio is, net als in de rest van Nederland, een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voorliggend plan gaat uit van het toevoegen van 1 nieuwe woning aan de woningvoorraad. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf twaalf woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving

van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- 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 is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebieds-specifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

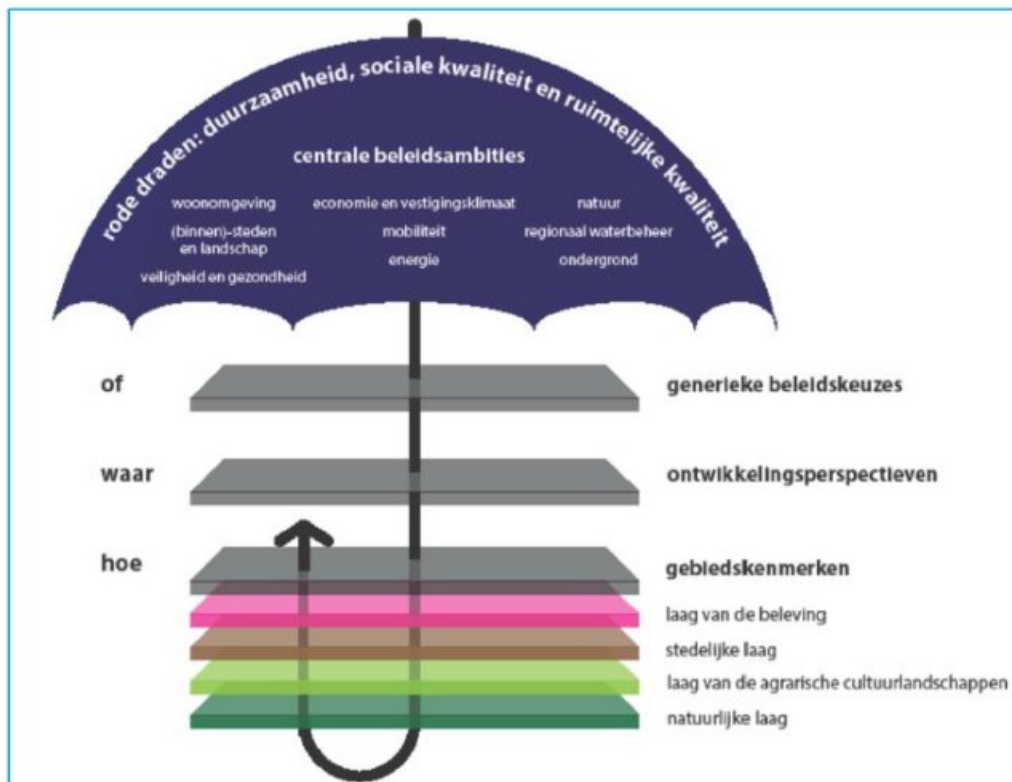
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling maar van een ontwikkeling in het landelijk gebied/buitengebied.

De bepalingen voor de groene omgeving zijn van toepassing. Hieronder wordt daarom ingegaan op de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskennmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Verouderde bebouwing wordt verwijderd. Een verrommeld erf wordt opgeknapt. Het perceel wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. Verder wordt een deel van het plangebied als groen bestemd, waarbij geen bouwmogelijkheden zijn. Het verwijderen van de erfverharding en het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting van sloop en inrichtingsplan geregeld.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

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

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

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

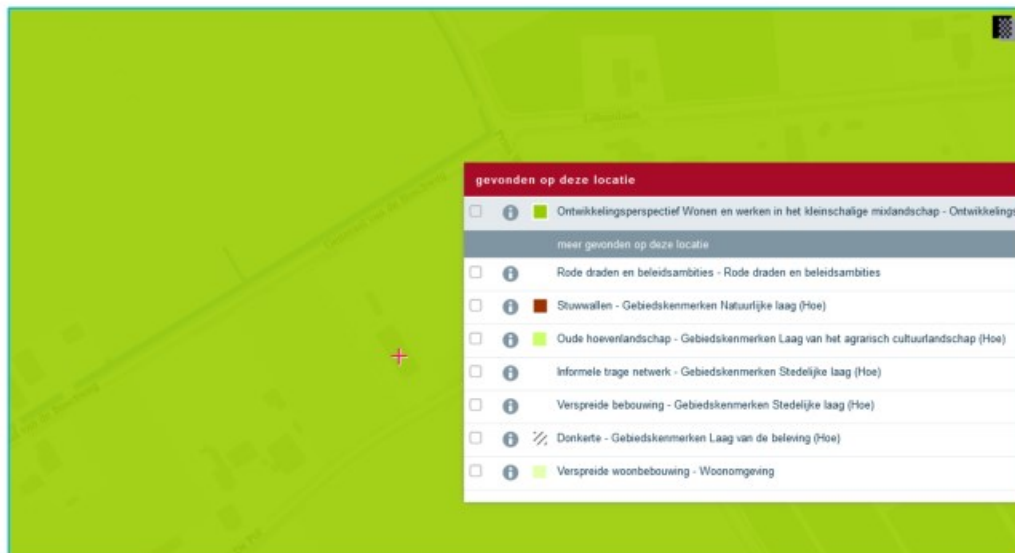
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen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

Voorliggend plan omvat het realiseren van een nieuwe woning voor de initiatiefnemers van dit plan. Die hebben de gronden gekocht waarbij de aanwezige verouderde bebouwing gaat worden gesloopt en de woning en het bijbehorende erf op een gedegen wijze landschappelijk gaan worden ingepast. Deze woning is bedoeld voor de lokale behoefte. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.4.2

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de sloop van ontsierende en ter plaatse onwenselijke, illegaal gerealiseerde bebouwing en voorziet er daarna in dat er een in het landschap passende woning wordt gebouwd die op een gedegen wijze landschappelijke wijze wordt ingepast. Ook zal erfverharding worden verwijderd.

3.2.4.3

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

3.2.4.3.1

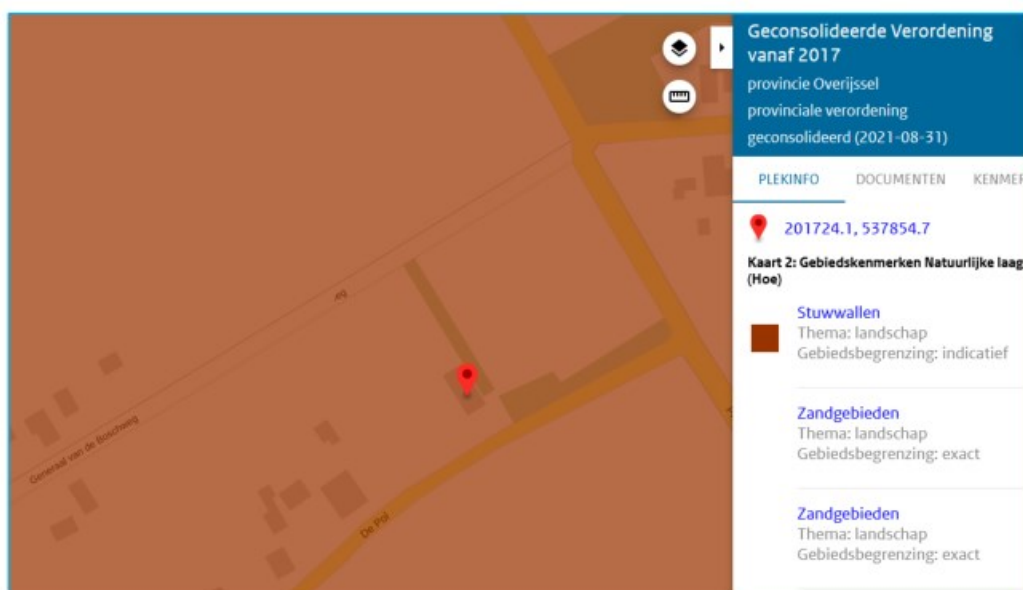
De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'stuwwallen'.



De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en andere aanwezige functies. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling.

3.2.4.4 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

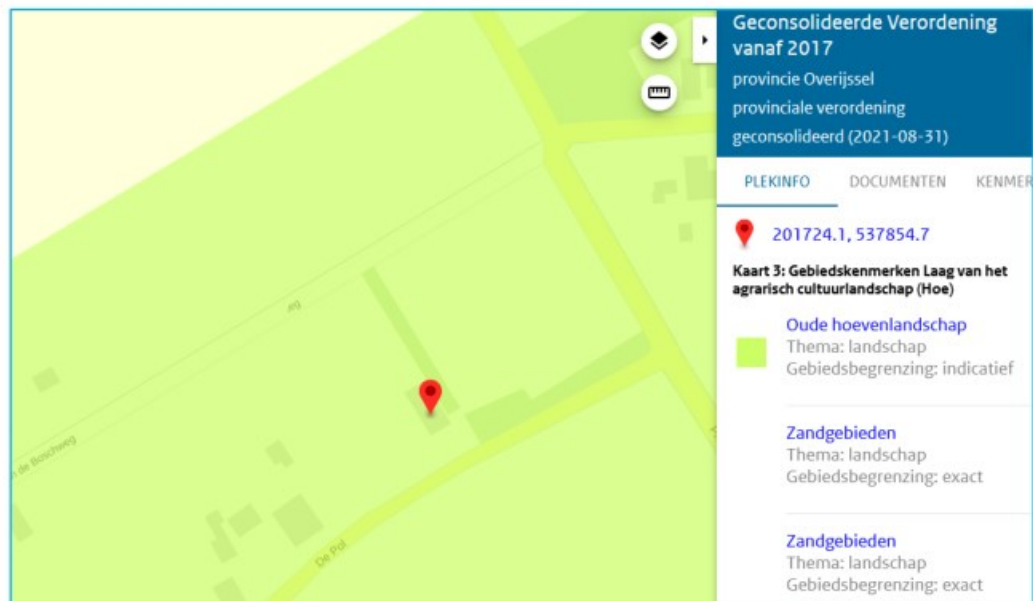
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van het zogeheten 'Oude hoevenlandschap'.



Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Bestaande en landschap ontsierende bebouwing wordt verwijderd. Er komt een in het landschap passende woning voor terug die landschappelijk wordt ingepast. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing die het oude hoevenlandschap karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.5

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

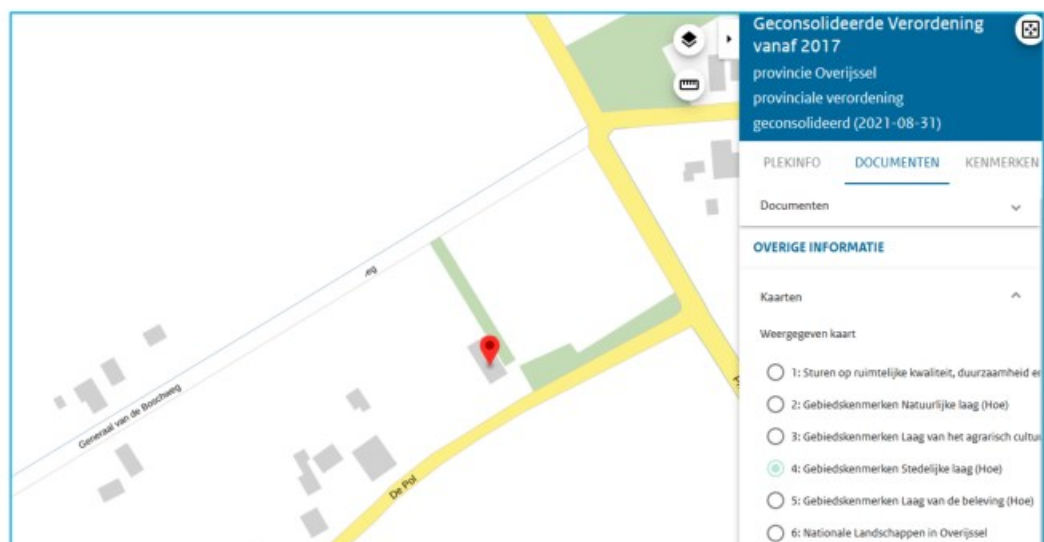
De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied geen sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag.



3.2.4.6

Laag van de beleving

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

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

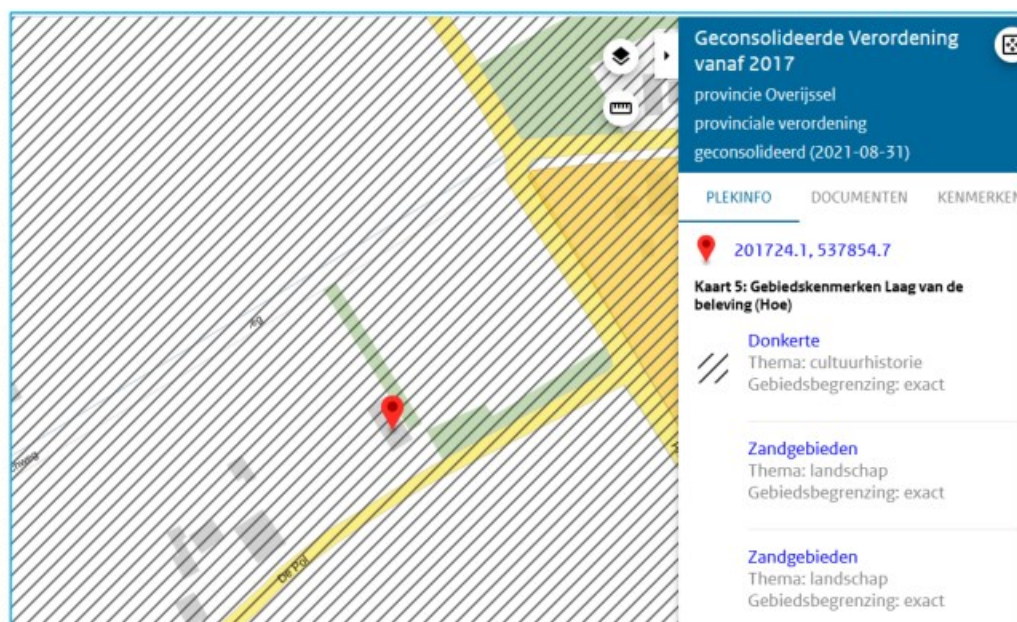
Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'.



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

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van 'naar de grond gekeerde verlichting' en bewegingssensoren zodat verlichting niet onnodig aan staat. Het toevoegen van deze woning zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

3.2.5

Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een gedegen erfinrichtingsplan opgesteld die naast de beoogde bouw van de woning met bijgebouw tevens laat zien dat er extra elementen aan het plan zijn toegevoegd die ervoor zorgen dat er ter plaatse een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Onderstaand is het erfinrichtingsplan weergegeven. Omwille van de leesbaarheid ervan wordt tevens verwezen naar Bijlage 1 van de regels.



Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit zullen de volgende maatregelen worden genomen en is benoemd welke landschapselementen worden toegevoegd in de planontwikkeling ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- sloop en het verwijderen van de landschapsvreemde bebouwing;
- verwijderen van de illegale erfverharding;
- verwijderen van vele hoge stalen hekwerken, soms oranje van kleur, (grotendeels al gebeurd);
- opschonen van het perceel, verwijderen restanten bouw materiaal, opschonen van greppels wat reeds heeft plaatsgevonden;
- aanleg van tijdelijke tuinperken in de huidige verharding door deze gedeeltelijk te verwijderen;
- Aanleg van een boomgaard met een groenten- en pluktuin (voedselbos);
- Aanplanten inheemse bomen, struiken en hagen;
- Aanleg van een natuurlijke poel ter verhoging van de biodiversiteit en de opvang van vrijkomend hemelwater. Deze poel zal circa 300 m² groot zijn;

- Herstel en versterken van bestaande landschappelijke elementen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026

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

Over wonen in relatie tot het buitengebied staat het volgende verwoord.

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

Bij voorliggend plan wordt een voormalige paardenstal afgebroken als ook erfverharding verwijderd en wordt er door middel van het doorvoeren van diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een kans gezien om op deze locatie een lokale woningvraag in te kunnen vullen en is daarmee in overeenstemming met de woonagenda.

3.3.2 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

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

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de gemeente Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek.

Dit bestemmingsplan voorziet in het slopen van voormalige gebouwen naast de joodse begraafplaats waarna er woningbouw voor terug komt. Deze woning met de daarbij behorende bijgebouwen wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast.

Een landschappelijke dissonant naast de joodse begraafplaats wordt hiermee verwijderd, hetgeen de belevingswaarde van deze cultuurhistorisch waardevolle plek ten goede komt. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.3

Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

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. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woning zal duurzaam en energiezuinig worden gebouwd.

3.3.4 **Welstandsnota**

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

3.3.5 **Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied**

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

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

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

Met dit project wordt een nieuwe woning toegevoegd als vervanging van de sloop van een bestaande legale paardenstal en erfverharding in het buitengebied en waarbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nagestreefd wordt. Deze woning en de inrichting van het erf en de door te voeren investeringen in de ruimtelijke kwaliteit als ook het bestemmen van een deel van het plangebied als Groen sluit aan bij de ruimtelijke kwaliteit uit de omgeving. Hierdoor ontstaat door het voorliggende initiatief een dusdanige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dat de gemeente de ontwikkeling toch als passend ziet binnen het beleid.

3.3.6 **Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland**

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de bestemmingsplannen of beheer verordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk bestemmingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende bestemmingsplan kan naar de Nota

Parkeernormen worden verwezen. Omgekeerd dient deze nota ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

In paragraaf 4.12 is de verkeersparagraaf weergegeven die de relatie heeft met de gemeentelijk Nota Parkeernormen.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het geldende planologische kader geldt er een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 voor het plangebied.

Onderzoek naar archeologie is nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende ingrepen van:

1. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

De locatie wordt beschouwd als 'gelegen buiten de bebouwde kom' zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is (immers de verstoring zal minder dan 2500 m² zijn). Het aspect archeologie staat de planontwikkeling niet in de weg. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming intact in dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;

- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een vrijstaande woning. Deze woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau [REDACTED] en Milieu uit Emmen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek:

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoek locatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde. Deze licht verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. In onderstaande tabel zijn de toetsingsresultaten weergegeven.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	baksteen-resten	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	1.0-1.9	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	3.0-4.0	-	barium, cadmium, kobalt, nikkel, zink	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Aanvullend bodemonderzoek zal uitgevoerd gaan worden vóór de omgevingsvergunning bouwen verleend kan worden. Omdat de gehele locatie onverdacht lijkt te zijn op bodemverontreiniging, is het aanvullende bodemonderzoek niet direct verplicht vóórdat het Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt. Voor nu is de bodemgesteldheid voldoende onderzocht om te constateren dat het aspect bodem geen belemmering hoeft te vormen voor uitvoering van het plan en dat hiermee de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding komt.

4.4 Cultuurhistorie

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

Het plangebied zelf kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Omdat dit bestemmingsplan perceel gebonden is op een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. Wel is de verwachting dat door het verwijderen van de aanwezige bebouwing direct naast de joodse begraafplaats de cultuurhistorische belevingswaarde van deze begraafplaats verbetert.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in Wet natuurbescherming (verder te noemen Wnb). De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. De Pol ligt niet binnen het Natura 2000-gebieden. Een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied bevindt zich op 5,8 kilometer afstand. De aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van deze gebieden niet zullen worden aangetast.



De onderzochte locatie ligt op minder de 3 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Overijssel. De aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat er geen invloed is op het NNN-gebied.



4.5.2 Soortbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

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

De (oude) bebouwing in de vorm van de 'paardenstal' en het aanwezige bijgebouw op het perceel dient nog gesloopt te worden. Alcedo Natuurprojecten heeft de locatie onderzocht. Het rapport 'Ecologische QuickScan De Pol 18b te De Pol' is als bijlage bijgevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te lezen.

Op basis van de resultaten van deze QuickScan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op 5,78 kilometer afstand van N2000 gebied.
- Aanvullend onderzoek op basis van kennisdocumenten of vleermuisprotocol is niet noodzakelijk en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming evenmin.

Op basis van de resultaten van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- Omdat is geconstateerd dat de onderzochte locatie momenteel vrij arm is aan dieren- en vogelsoorten wordt geadviseerd om bij de inrichting van het nieuw te bouwen gedeelte en de omgeving zo in te richten dat de biodiversiteit ter plaatse toeneemt. Dat kan door middel van de volgende maatregelen:
- Neem enkele huismussenkasten op in de nieuwbouw;
 - Plaats indien mogelijk een kerkuilenkast in de nok van de nieuwbouw;
 - Neem enkele vleermuiskasten (inbouw of opbouw) op in de nieuwbouw;
 - Plaats een steenuilenkast in een van de eiken van de houtwal langs de rand van het erf;
 - Richt de omgeving van de nieuwbouw in op een streekeigen manier door middel van het gebruik van streekeigen plantgoed zoals hazelaar, meidoorn, sleedoorn, hulst, vuilboom, brem en liguster.

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en dus geen wettelijke verplichtingen naar aanleiding van de uitkomsten van deze QuickScan. Meer informatie over nestkasten is te vinden op de volgende sites: www.viavarapro.nl en www.veldshop.nl

4.5.3 **Stikstofdepositie**

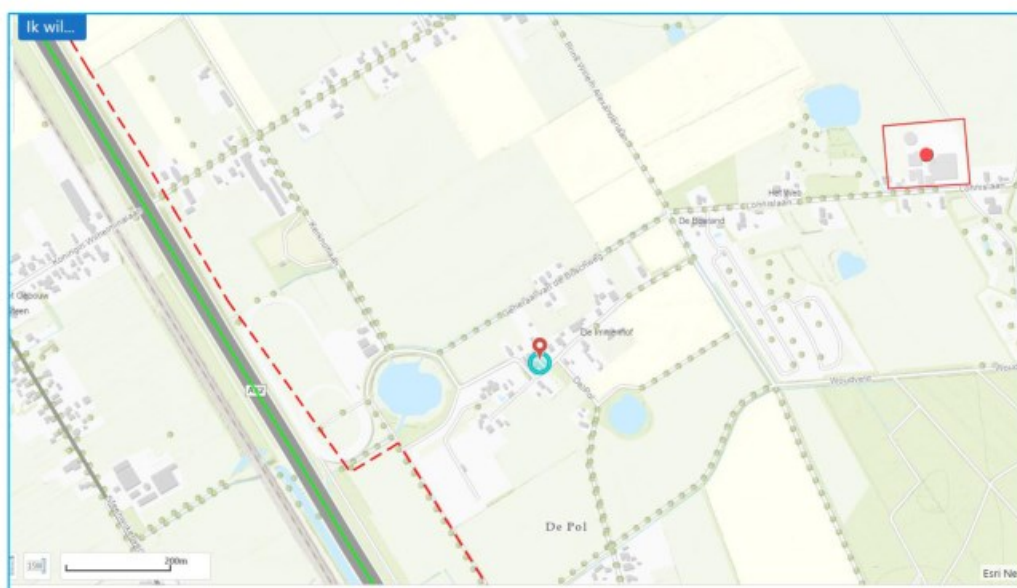
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de aanleg- en de gebruiksfase van de nieuwe woning.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies een Aerius-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase met de meest recente software. De bij de berekening behorende rekenbladen zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een stikstof-uitstoot van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar en daarmee is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.6 **Externe en fysieke veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn niet aangemerkt als (risico veroorzakende) inrichting. Woningen zijn echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.



4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting en/of bedrijf.

4.6.1.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

4.6.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed heeft op de planlocatie.

4.6.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.6.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De te bouwen woning zal zich oriënteren op de Generaal van de Boschweg. Dat betreft een doodlopende weg met een geringe verkeersintensiteit. Van deze weg zal, gezien de geringe verkeersintensiteit, geen geluidhinder door optreden.

Ook laat onderstaande geluidskaat vanuit de Atlas van de Leefomgeving zien dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien.



Vanuit het Bouwbesluit 2012 zal de woning ook dusdanig worden gebouwd dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften vanuit het Bouwbesluit 2012 voor het binnen niveau. Het aspect geluid staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.8 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de Wet Geurhinder en veehouderij. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen bedrijven die qua geur van belang zijn. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.9 Milieuzonering

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

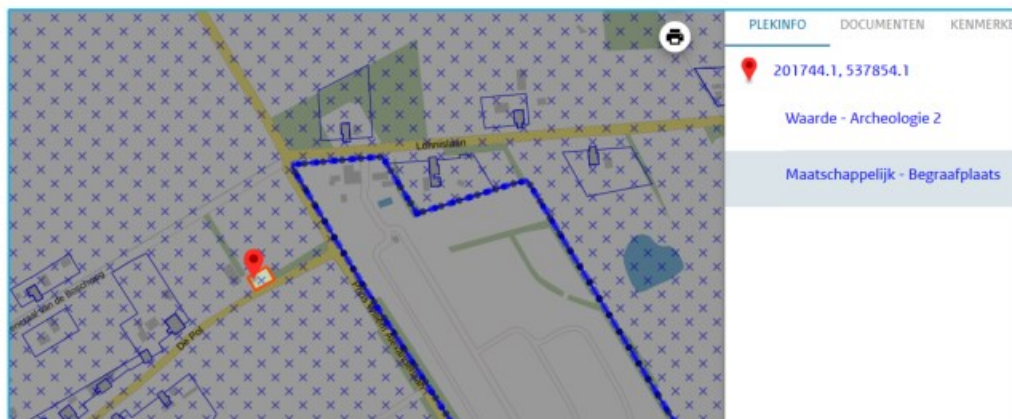
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

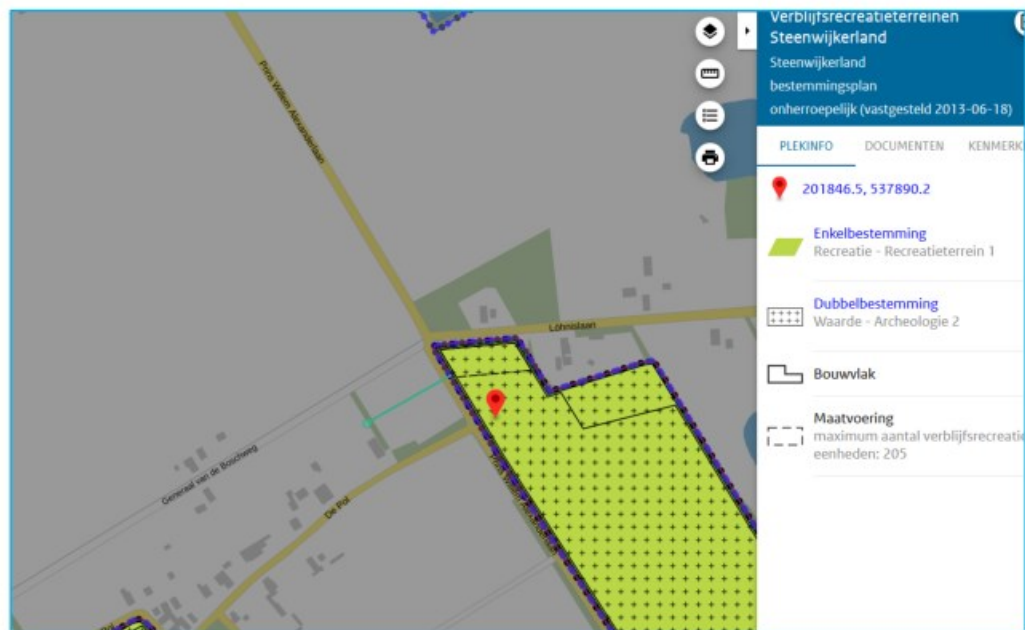
Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Eerst volgt een weergave van de beheersverordening. De aan de westkant bevinden bebouwde percelen zijn allen woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is er geen sprake van milieuhinder.





Verder bevindt zich een joodse begraafplaats aan de zuidoostkant van het plangebied. De normafstand voor een begraafplaats bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. De te bouwen woning wordt gebouwd op een afstand die groter is dan 10 meter, zodat er ook ten aanzien van de begraafplaats geldt dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

Verder bevindt zich ten oosten van het plangebied nog een recreatieterrein. Het betreft recreatieterrein De Bosrand. Voor dergelijke recreatieterreinen geldt een normafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tot aan de beoogde woning bedraagt meer dan 100 meter zodat ook hiervoor geldt dat er geen wederzijdse milieuhinder te verwachten is.



Milieuhinder is niet te verwachten.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende grens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeer aantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen); indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De beoogde ontwikkeling is kleiner dan 2500 m2 zodoende is onderzoek niet nodig.
Bodem	De bodem is voldoende schoon voor de beoogde woonfunctie ter plaatse.
Externe veiligheid	Er is geen belemmering vanuit externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen belemmering vanuit het aspect ecologie.
Geluid	Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, er is geen geluidhinder te verwachten.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de korte procedure. Met de gegeven adviezen zal rekening worden gehouden.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.12 Verkeer en vervoer en parkeren

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

De gemeente Steenwijkerland heeft parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'.

Op basis van de Nota zijn er voor het segment 'koop, vrijstaand' in het buitengebied 2,3 parkeerplaatsen per woning nodig, betekent 3 parkeerplaatsen. Hieraan zal worden voldaan. Op het landschappelijk inpassingsplan zijn 2 vaste parkeerplaatsen ingetekend, de 3^e kan op de voor de woning aanwezige verharding parkeren. Daarmee zal er sprake zijn van voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

1. Hoofdgroep Wonen				
Woning (norm per woning)				
Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	
*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid				
**Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties				

4.13 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor het project is er sprake van dat de korte procedure van toepassing is. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

Hierna is de standaard waterparagraaf van de korte procedure opgenomen.

Invloed op de waterhuishouding

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

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Bij voorliggend plan zal een waterpoel met een oppervlakte van 300 m² worden aangelegd. Er is daarmee voldoende ruimte voor water in het plan opgenomen, zelfs meer dan in de bestaande situatie het geval is.

In de bestaande situatie is er geen rioolaansluiting aanwezig. Wel is een sceptic-tank aanwezig waar men gebruik van gaat maken. Het idee is om te onderzoeken of vuil afvalwater door middel van natuurlijke zuivering kan plaatsvinden (door gebruik te maken van een helofytenfilter). Schoon regenwater zal worden opgevangen voor het gebruik in de tuin in de aan te leggen waterpartij, zoals zichtbaar op onderstaande tekening bij punt 7.



5 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is haalbaar voor de initiatiefnemer. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure via een planschadeovereenkomst geregeld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Omgevingsparticipatie

Sinds de aankoop in maart 2022 hebben de initiatiefnemers de burens en overige inwoners van de Pol actief bezocht. Ze hebben zichzelf daarbij voorgesteld en hun gewenste plannen beschreven. De reacties hierop waren hartverwarmend en zeer positief. Kreten als “eindelijk die oranje hekken weg” en “wat hebben jullie het al een stuk gezelliger gemaakt” onderstrepen het feit dat de initiatiefnemers welkom zijn. Inmiddels zijn ze ook opgenomen in de actieve buurtapp.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van <<dd.mm.jjjj>> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze op 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.1 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.2

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Groen is voor de gemeente een identiteitsbepalend bestemmingsplanelement. De omgevingskwaliteit is van zo'n essentieel belang, dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgeving kwaliteit gegarandeerd blijven. Structuurbepalende groenzones zijn derhalve als 'Groen' bestemd.

Artikel 4 : Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor onbebouwde tuinen bij woningen. Het betreft (delen van) percelen behorende bij een woning, maar waarop bebouwing niet gewenst is, meestal de voortuinen.

Artikel 5 : Wonen – Buitengebied

In deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels verwoord die gelden voor de woning en de bijgebouwen.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verkeersvoorzieningen. De bestemming Verkeer heeft vooral betrekking op het doorgaande verkeer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene bouwregels

Binnen dit artikel is bepaald over waar ondergronds mag worden gebouwd.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geformuleerd wat wordt gezien als strijdig gebruik en welk gebruik wel is toegestaan.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen en is aangegeven hoe de voorrangregels gelden bij de eventuele aanwezigheid van dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : De Pol 18b te De Pol
Projectnummer : RB 20.188
IMRO : NL.IMRO.1708.DPOdePol18bBP-ON01
Versie : 01
Datum : Juni 2023