

Bestemmingsplan Koningin Wilhelminalaan 55 Willemsoord

ID plan: NL.IMRO.1708.WLOkonwilhelmln55B-ON01

Datum: 6 augustus 2021

Status: ontwerp

Koningin Wilhelminalaan 55 Willemsoord

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plan	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Actuele waarden	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Ecologie	29
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Relevant beleid	33
5.3 Invloed op de waterhuishouding	34
5.4 Watertoets	34
Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf	36
6.1 Bodem	36
6.2 Geluidhinder	36
6.3 Geurhinder	37
6.4 Luchtkwaliteit	37
6.5 Bedrijven en milieuzonering	38
6.6 Externe veiligheid	39
6.7 Verkeer en parkeren	40
6.8 Kabels en leidingen	41
6.9 M.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf	42
7.1 Financiële haalbaarheid	42
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	42
Hoofdstuk 8 Juridische toelichting	43
8.1 Algemeen	43
8.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)	43
8.3 Opzet regels	43
8.4 Bestemmingsregeling	44

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna
Bijlage 2	Notitie beoordeling stikstof
Bijlage 3	Digitale watertoets
Bijlage 4	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 5	Verslaglegging afstemming omgeving

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om op de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Koningin Wilhelminalaan 55 te Willemsoord, medewerking te verlenen aan een functiewijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming, inclusief een maatwerkregeling voor een zogenoemd 'bedrijf aan huis'. De gemeente heeft zich eerder per brief (d.d. 19 december 2019) positief uitgesproken over het ingediende principeverzoek, dat ten grondslag ligt aan voorliggende bestemmingswijziging. De gemeente is van oordeel dat met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen de ruimtelijke kwaliteit op het erf sterk verbeterd. Voorwaarde voor medewerking is wel dat het erf en de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan 55 te Willemsoord, in het buitengebied van Steenwijkerland. Het plangebied omvat kadastraal de percelen Steenwijkerwold, sectie B, nummers 1773, 2724, 2895, 2930 en 3033. De percelen hebben een totale gezamenlijke oppervlakte van 8.900 m².



Luchtfoto met globale ligging van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende planologische situatie van de planlocatie is vastgelegd in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' (vastgesteld 09-12-2014). Het noordelijk gedeelte van de betreffende gronden is hierin voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' met de nadere aanduiding 'bouwvlak'. Het zuidelijk gedeelte is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is aan de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 8 bevat een juridische toelichting op het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

Bij een bestemmingsplan is het voor de beeldvorming goed dat de uitgangspositie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van de bestaande situatie. Daarna wordt het plan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaat zien.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de rand van het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland kent vele functies. Deze functies zijn onder de volgende noemers onder te brengen: landbouw, natuur, wonen en recreatie. De onderlinge verhouding tussen de vier hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de veranderende vorm en schaal van de landbouw en recreatie en de toenemende waardering voor natuur en landschap.

De gemeente Steenwijkerland kent een grote variatie aan landschapstypen. Kenmerkend zijn de contrasten in het landschap door de afwisseling in bodemgesteldheid, open en besloten delen, droge en natte delen en reliëf. Binnen de gemeente komen drie grote landschappelijke eenheden voor, te weten het zandlandschap, het veenlandschap en het (zee)kleilandschap. Het plangebied is gelegen in het zandlandschap met landschapstype 'bos en landgoederenzone'. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de rechte lanenpatronen, de afwisseling van naaldbossen en de oude loofbossen in de nabijheid van de landhuizen. De wegen zijn recht en hebben veelal een eikenbeplanting. De ontsluitingsstructuur is hier kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis en daarmee van cultuurhistorische waarde.



Uitsnede landschapskaart met ligging van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Kolonielandschap Willemsoord, ten noordwesten van Steenwijk. De wegen Steenwijkerweg, de Paasloregeel en de Koningin Wilhelminalaan zijn de hoofdwegen in het gebied. De Kolonie Willemsoord is een van de zeven Kolonien van de Weldadigheid die vanaf 1818 gesticht zijn in Nederland en België. De woeste gronden werden

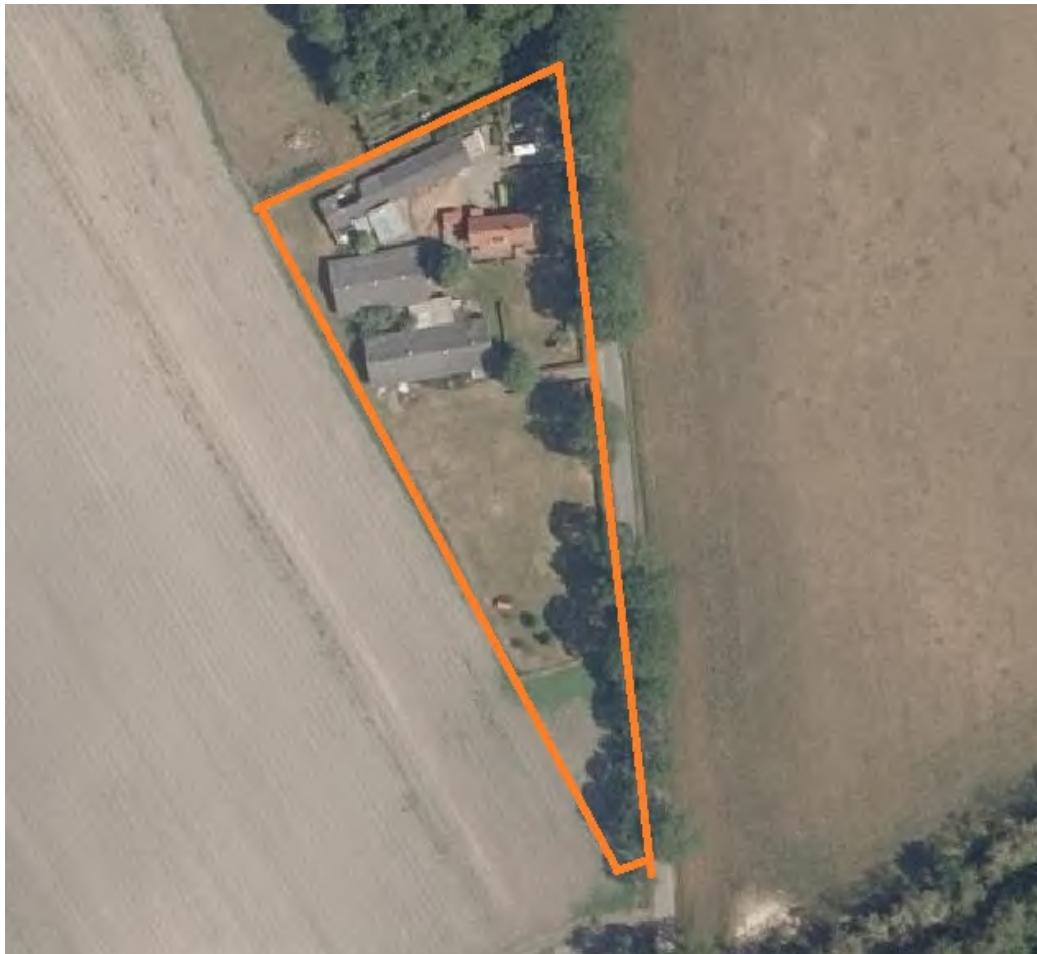
ontgonnen door arme stedelingen. De 'kolonisatie' moest de armoede bestrijden en een nieuwe agrarische toekomst bieden aan de vrije 'kolonisten'. Willemsoord was de 3e kolonie en is tussen 1820 en 1822 gerealiseerd. Het rationele plan van twee haaks op elkaar staande ontginningswegen is kenmerkend. Er werd geen rekening gehouden met de bestaande infrastructuur van kronkelige heidepaden. Langs de wegen werden ca 100 kavels van 100 x 300 meter uitgegeven met een kleine woning. Rond 1860 onstond er een schaalvergroting in de landbouw. Dit leidde in Willemsoord tot de komst van 3 grootschaligere hoeves.

2.1.2 Plangebied

De planlocatie betreft de bedrijfslocatie van een (voormalige) veehouderij. Binnen het plangebied zijn bestaande bebouwing en verharding aanwezig. De bebouwing betreft een karakteristieke woning van ca. 125 m², die rond 1910 is gebouwd. Het pand heeft historische betekenis voor deze plek als onderdeel van de ontginningsgeschiedenis van het Kolonielandschap, zie ook voorgaande paragraaf 2.1.1, 3.3.4 en 4.3.2.

De voormalige agrarische locatie beschikte daarnaast over ruim 1.100 m² aan bedrijfsgebouwen. Zo zijn vanaf 1957 op de locatie meerdere kippenschuren gebouwd. Later zijn ook kalverstallen opgericht ter plaatse, waarvan de laatste in 1970 is gebouwd. Concreet was op de locatie volgende bebouwing aanwezig:

- Kapschuur van 50 m²;
- Kalverenstal met 176 kalveren van 384 m²;
- Kalverenstal met 120 kalveren van 286 m²;
- Kalverenstal met 122 kalveren van 350 m²;
- Voederopslag van 35 m².



Luchtfoto met ligging van het plangebied

Alle voormalige bedrijfsgebouwen en voorzieningen zijn recentelijk, conform de verleende sloopvergunning inmiddels gesloopt. Het zuidelijk deel van het plangebied is in agrarisch gebruik als wei- en akkerland.

Direct ten noorden van het plangebied is een burgerwoning gelegen. Het plangebied wordt verder omgeven door onbebouwde agrarische gronden.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Locatieontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de planlocatie te herontwikkelen tot een woonlocatie, inclusief een kleinschalig bedrijf aan huis. Hiertoe dient de voormalige agrarische bedrijfslocatie planologisch te worden herbestemd en te worden voorzien van een woonbestemming, inclusief een maatwerkregeling voor een zogenoemd 'bedrijf aan huis'.

Bedrijfsbeëindiging en sloop voormalige bedrijfsgebouwen

Op de voormalige bedrijfslocatie, waarvan de bedrijfsactiviteiten reeds geruime tijd (circa 20 jaar) zijn beëindigd, wordt met de voorgestane planologische functiewijziging agrarische bedrijfsmatig gebruik van de locatie definitief beëindigd.

Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn recentelijk gesloopt (in totaal 1.100 m²), waarbij ook de asbestdaken zijn verwijderd. Voor deze sloop is reeds een sloopvergunning afgegeven.

Bouwplan

Het beoogde plan betreft allereerst de vervangende nieuwbouw van maximaal 700 m² aan bedrijfsbebouwing, gericht op montage, demontage en klein reparatiewerk in oldtimers en youngtimers. Hiertoe worden maximaal twee bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

Daarnaast blijft de bestaande lerarenwoning behouden op de centrale positie op het perceel, maar wordt deze op een passende wijze (conform de voorgestane uitbreidingswijze van nieuwe koloniewoningen) uitgebreid aan de zijkant en achterzijde, tot een inhoud van maximaal 750 m³. Met de uitbreiding wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd, die op de begane grond beschikt over alle (woon)voorzieningen. Daarbij is er de mogelijkheid om 100 m² aan bijgebouwen op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dicht bij en achter de woning.

Tot slot zullen er binnen het erf zonnepanelen worden opgesteld, om duurzaam in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien. Het bestemmingsplan bevat daarvoor een specifieke regeling.

Het voorgenomen bouwplan zal gefaseerd uitgevoerd worden. Na sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen (reeds plaatsgevonden op basis van verleende sloopvergunning) zal eerst de tuin opnieuw worden aangelegd en de groenbeplanting op en rondom het perceel worden aangevuld, conform het landschapsplan, zie paragraaf 2.2.2.

Vervolgens zal worden begonnen met de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw aan de noordzijde van het perceel.

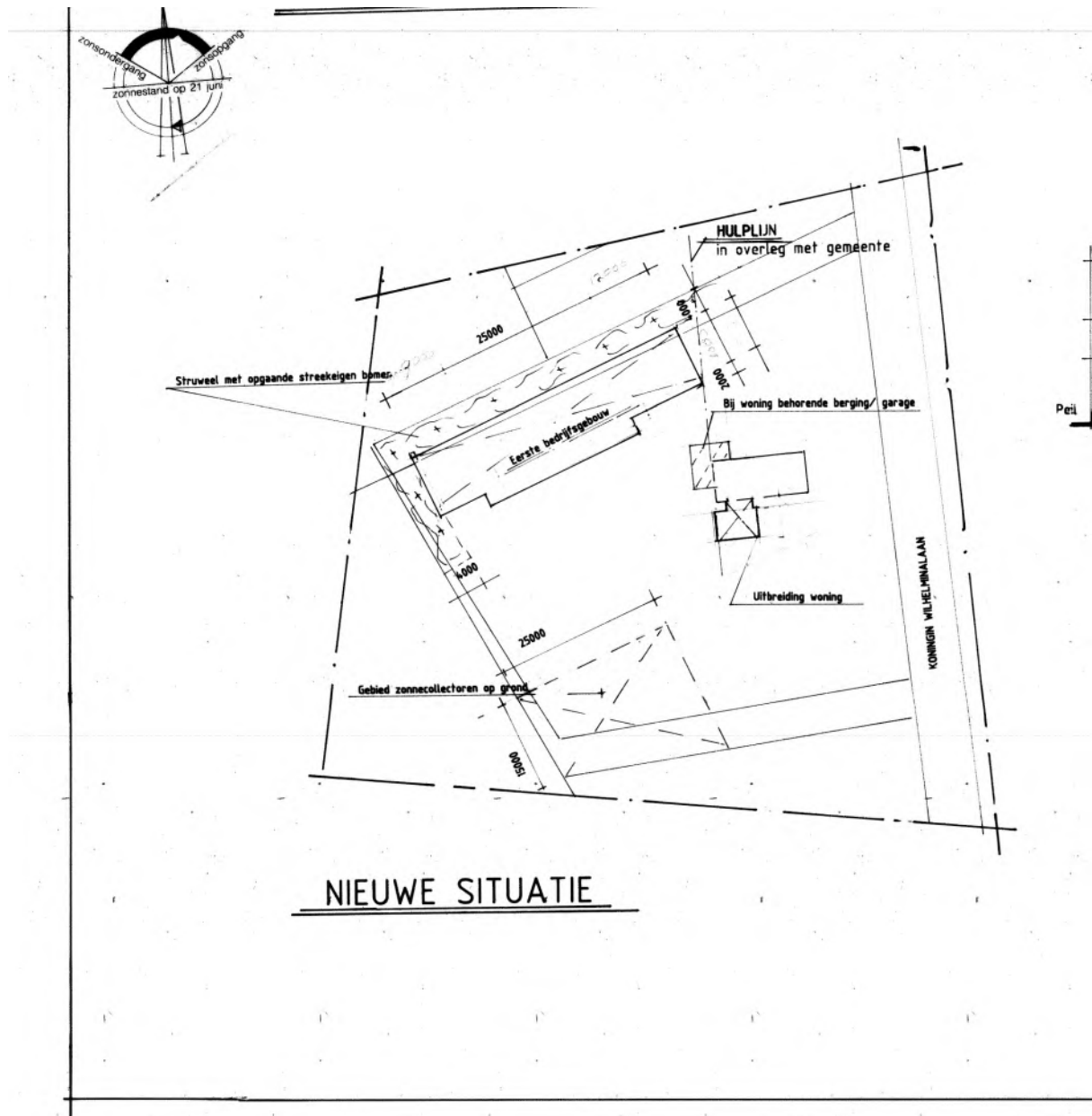
De 2e fase betreft de levensloopbestendige aanpassing van het bestaande woonhuis.

De 3e fase betreft de eventuele oprichting van een 2e bedrijfsgebouw.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige bebouwingsopzet van de 1e en

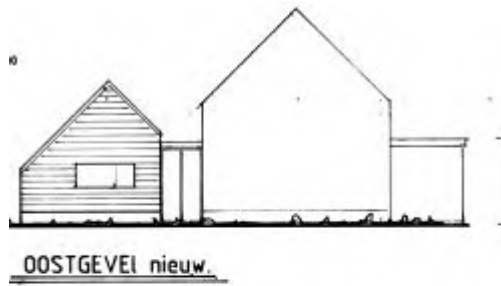
2e fase (maten en situering bij benadering).





Impressie toekomstige bebouwingsopzet 1e en 2e fase indicatief weergegeven

Tenslotte onderstaand een impressie van de voorgestane nieuwe oost- en westgevel van de woning.



Impressie toekomstige oost- en westgevel van de woning

2.2.2 Landschapsplan

Ten behoeve van de locatieontwikkeling is voor de gehele locatie een landschapsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de locatie en kwaliteitsverbeterende maatregelen, zie een uitsnede hiervan hieronder.

Landschapsplan (Bron: Twan's Landschaps- tuinadvies)

Het landschapsplan is tevens als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd.

De initiatiefnemer wil met de inrichting van het erf, waar mogelijk, recht doen aan het verleden van de woning. Bekend is dat de woning rond 1910 is gebouwd door De Maatschappij van Weldadigheid. Als uitgangspunt kiest de initiatiefnemer voor de inrichtingsprincipes die de maatschappij indertijd hanteerde. Eenvoudig, functioneel en open beplanting zijn de leidraad. Daarbij is het zicht op woning en erf vanaf de openbare weg voor de familie het belangrijkste.

De inrichting is mede gebaseerd op de 'Erfinrichtingsbrochure Koloniewoningen' van De Maatschappij van Weldadigheid, bedoeld voor bewoners van nieuwe en bestaande koloniewoningen. De brochure is een handleiding voor de tuin- en erfinrichting volgens het bestemmingsplan voor het gebied van de maatschappij in de gemeente Westerveld. De in de brochure beschreven uitgangspunten worden toegepast bij de inrichting van tuin en erf van haar woning. Het gaat daarbij onder andere om:

- goede zichtbaarheid van de woning vanaf de openbare weg;
- een open erf;
- het zoveel mogelijk onzichtbaar zijn van geparkeerde auto's;
- beperkt tuinonderhoud;
- productie van fruit en groenten;
- gebruik van authentieke beplanting;
- zo min mogelijk gesloten plaveisel.

Hierbij wordt aan de noordzijde onder meer voorzien in een opgaande groenstrook, waarmee het nieuwe bedrijfsgebouw wordt afgeschermd van haar directe omgeving. Het agrarisch gebied ten zuiden van het huidige bedrijfsperceel wordt bij de herinrichting betrokken door daar een poel, een gevarieerde bloemenweide en verschillende hoogstam fruitbomen een plek te geven. De initiatiefnemer wil zo daar een voor amfibieën en insecten geschikte omgeving creëren. In de zuidhoek van het perceel wordt een voedselbosje gerealiseerd.

2.2.3 Totaalontwikkeling

Concreet bestaat de totale ontwikkeling uit:

- Het definitief beëindigen van de agrarische bedrijfslocatie en het slopen van alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- De herontwikkeling van de agrarische locatie tot woonlocatie, bestaande uit:
 1. De vervangende nieuwbouw van maximaal 700 m² bedrijfsbebouwing voor een kleinschalig bedrijf aan huis voor (de)montage en reparatie van oldtimers;
 2. Levensloopbestendige aanpassing van de bestaande woning tot maximaal 750 m³;
 3. Aanleg van zonnepanelen op eigen erf;
- Landschappelijke inrichting van de gehele locatie, inclusief het zuidelijk gelegen perceel.

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking treedt, is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, waarvan de definitieve versie op 11 september 2020 naar de 2e kamer is verstuurd. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling. Er zijn daarmee niet direct rijksbelangen in het geding. Wel geeft het voornemen invulling aan een toekomstbestendige inrichting van het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing geeft daarnaast invulling aan een versterking van de identiteit en landschappelijke waarden van het gebied. Het planvoornemen is daarmee in de geest van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisten. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

Zodra de Omgevingswet in werking treedt (momenteel naar verwachting 1 juli 2022), vervalt het Barro. De regels van het Barro zullen dan worden vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017 (geconsolideerde versie 3 maart 2021)

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 betreft een integrale visie, die bestaat uit drie delen: visie, beleid en uitwerking. De Omgevingsvisie is in april 2017 vastgesteld, maar daarna hebben diverse partiele wijzigingen plaatsgevonden. In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van haar provincie, gericht op 2030. De opgaven en kansen waarvoor de provincie staat zijn vertaald in negen centrale beleidsambities.

De verschillende beleidsambities worden benaderd vanuit drie overkoepelende 'rode draden' welke centraal staan bij nieuwe initiatieven: Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Voor het realiseren van de kwaliteits- en beleidsambities biedt de provincie speelruimte aan initiatieven van bewoners.

Voor de Groene omgeving (het buitengebied) onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven, welke voor verschillende zones in het buitengebied richting geven aan (nieuwe) ontwikkelingen en initiatieven:

1. Zone ondernemen met natuur en water: het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.
2. Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap: dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt.
3. Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap: dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

De planlocatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig intensieve agrarische bestemming naar een woonlocatie met daarbij passende kleinschalige bedrijvigheid en met versterking van de landschappelijke en ecologische karakteristieken in het buitengebied. De ontwikkeling draagt bij aan een vernieuwende invulling voor de verpauperde locatie, zodat op een veilige en gezonde omgeving gewerkt en gewoond kan worden en zorgt niet voor beperking van de ontwikkelingsmogelijkheid voor de landbouw in de omgeving.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Overijssel 2017.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (geconsolideerde versie 3 maart 2021)

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 in werking getreden. Deze verordening is één van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken. De provincie zet de verordening in voor die onderwerpen waarvoor de provincie het van belang vindt dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie dus niet in nieuw beleid. De Omgevingsverordening geeft regels met betrekking tot ruimtelijke ordening, milieu (bescherming van grondwater en bodem), water en verkeer.

In de toelichting op bestemmingsplannen dient te worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hierbij dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en dient te worden gemotiveerd

dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Het Uitvoeringsmodel is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dus bij een initiatief tot woningbouw, bedrijfslocaties, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, landbouw, water, etc. kan met deze drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

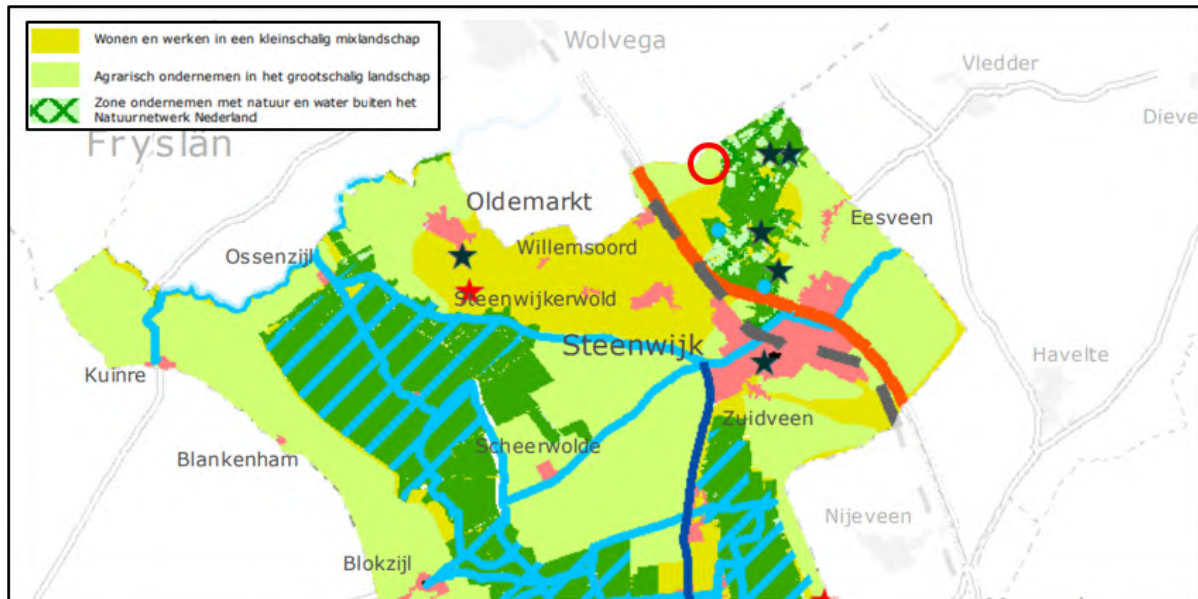
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische structuur. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

De beleidskeuzes die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling zijn toekomstbestendigheid en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen betreft een nieuwe invulling van een voormalig agrarisch bedrijf. Hierdoor ontstaat een verbetering van de milieukwaliteit voor de omgeving en draagt de ontwikkeling bij aan de economische welvaart. Daarbij wordt zorgvuldig gebruikt gemaakt van de ruimte door transformatie van verpauperde bebouwingen.

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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene omgeving gaat het – kortweg gezegd – om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur evenals om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. Hieronder is een uitsnede van de perspectievenkaart weergegeven.



Uitsnede Ontwikkelingsperspectieven Overzichtskartaal met ligging van het plangebied

Het gebied waar onderhavig plangebied is gelegen, is aangewezen als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop.

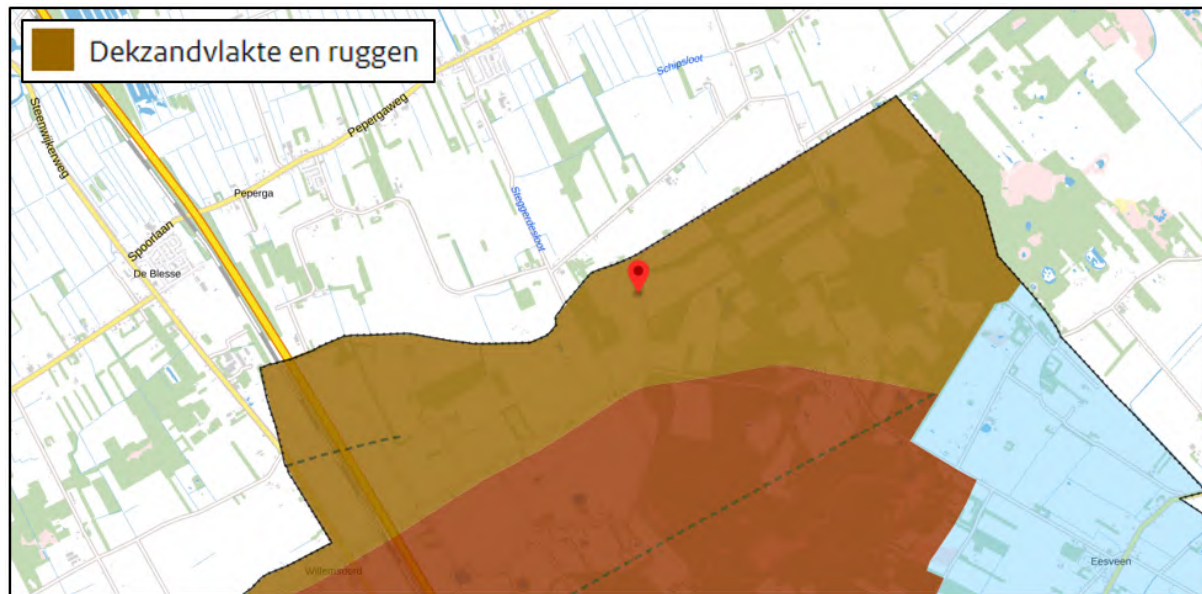
Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarische bestemming naar een woonlocatie, met bedrijf aan huis, met behoud van de landschappelijke karakteristiek in het buitengebied. De ontwikkeling draagt bij aan een vernieuwende invulling voor de verpauperde agrarische locatie, wat resulteert in een versterking van de ruimtelijke- en milieukwaliteit. Het voornemen sluit aan bij de bestaande bebouwing en structuur, en zorgt niet voor beperking van de ontwikkelingsmogelijkheid voor de landbouw in de omgeving.

Gebiedskenmerken

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

De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plek en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie.



Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' met ligging van het plangebied

De planlocatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Dit gebiedstype beslaat een groot deel van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Daarbij is de richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Met het planvoornemen wordt de verpauperde bebouwing gesaneerd en wordt de vervangende nieuwbouw passend in het landschap gerealiseerd, volgens het veldschuurmodel. Daarbij wordt een forse reductie van het bebouwde oppervlakte verwezenlijkt, waarbij de vanuit het landschap meest zichtbare zuidzijde van het erf onbebouwd en groen ingericht zal worden.

De 'Laag van agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. Daarbij speelt ook de cultuurhistorie als 'het verhaal van het landschap' een steeds belangrijkere rol. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

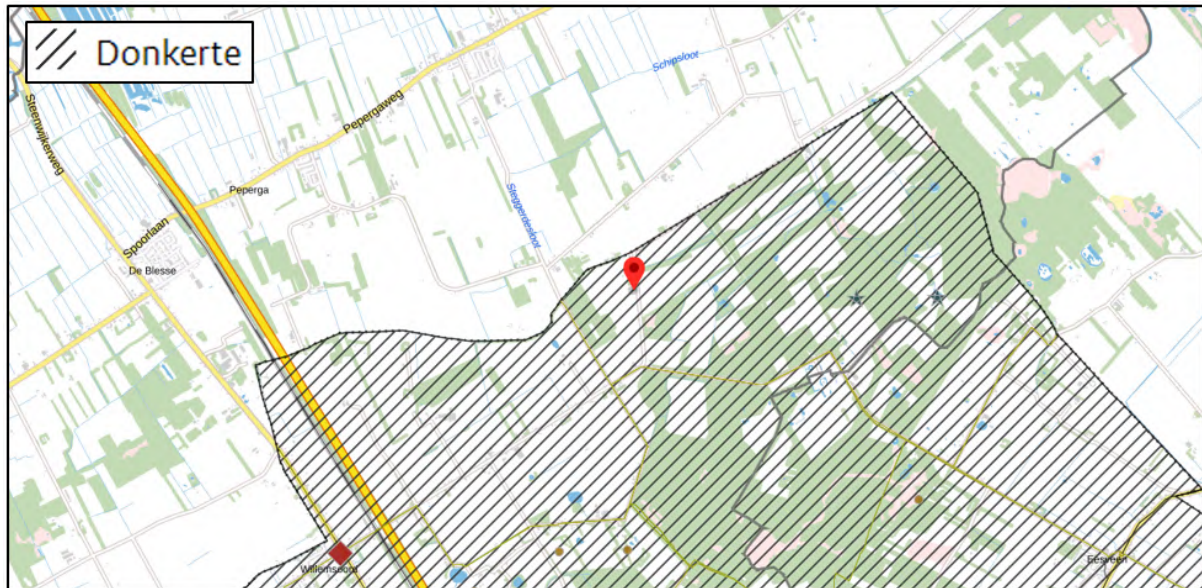
De planlocatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Dit kenmerkt zich door de grote oppervlakte aan natte en droge heidegronden, die oorspronkelijk verbonden was met het essen- en oude hoevenlandschap. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoeksstructuren als resultaat. De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De 'Stedelijke laag'

De 'Lust- en leisurelaag'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van

Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.



Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' met ligging van het plangebied

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, en 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.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de ambities in de laag van beleving, door het behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen de geconsolideerde Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 stad en de overige kernen en de potenties van het gebied. In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. 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 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. In de belangrijkste landbouwon ontwikkelingsgebieden blijft alle ruimte aanwezig voor de agrarische sector. Daarnaast zijn koppelingen mogelijk tussen plattelandseconomie en de vrijetijdseconomie.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarische bestemming naar een woonlocatie, met bedrijf aan huis, met behoud van de landschappelijke karakteristiek in het buitengebied. De ontwikkeling voorziet in een functiemenging van wonen en (hobbymatig)werken, waardoor een nieuwe invulling wordt gegeven aan de plattelandseconomie.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030.

3.3.2 Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland

Binnen gemeentelijke kaders is de Beheersverordening Buitengebied Steenwijk, vastgesteld op 9 december 2014, leidend voor gemeentelijk beleid. Voor intrede van deze beheersverordening is de Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland in werking gesteld op 15 mei 2012. Deze beleidsnotitie geeft voor een aantal aspecten aan hoe de gemeente Steenwijkerland voor het buitengebied in de toekomst om wil gaan.

Het gemeentelijk beleid is deels vertaald in directe en indirecte mogelijkheden in de beheersverordening. Omdat een beheersverordening primair een conserverend karakter heeft, is momenteel niet zeker of de gemeente de ontwikkelingsgerichte kaders uit de beheersverordening ook binnenplannen toepast. Evenwel staan het beleid en de criteria voor ontwikkeling vast met de bepalingen in de beheersverordening. Hieraan wordt in onderstaande getoetst, waarbij de bepalingen uit de beheersverordening zijn overgenomen.

Ter plekke van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning. De geldende bestemming maakt het niet mogelijk om de locatie te herontwikkelen tot woonlocatie met een zogenoemd 'bedrijf aan huis'.

Om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden dient te blijven;

hieraan wordt voldaan; de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt niet voor deze planlocatie. Eendachtig de bedoeling van deze regeling wordt de woning weliswaar uitgebreid, maar met inachtneming en behoud van de meest karakteristieke voorgevel van de woning. Hiertoe is voor de woning de aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd op de verbeelding en in de regels nader geborgd.

b. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;

zie hiervoor onder 'a'. Bovendien wordt de uitbreiding voorzien naast en achter de woning, ondergeschikt aan het bestaande volume. Daarnaast is een landschapsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

c. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen;

ten behoeve van het levensloop bestendig maken van de woning behelst het verzoek tevens een aanpassing van de wonin, waarbij de maximaal toegestane inhoudsmaat van 750 m³ niet zal worden overschreden.

d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;

hieraan wordt voldaan, zie onder 'a' en 'b'.

2. het woon- en leefklimaat;

de bestaande woning blijft behouden en wordt naast/achter de woning vergroot. Dit heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat op het perceel, ook niet voor het woon- en leefklimaat van derden.

3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

de gebruiksmogelijkheden wijzigen niet. De afstand tot omliggende functies is daarvoor ruim voldoende groot.

4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;

de totale ontwikkeling zoals die wordt voorgestaan, gaat uit van een herbouw van een aanzienlijk kleiner oppervlak aan bebouwing, meer geconcentreerd naast en achter de woning. Tevens is bij dit plan een inpassingsplan toegevoegd ter borging van een goede landschappelijke inpassing. Afname van bebouwing en een verbeterde landschappelijke inpassing leiden er toe dat de landschappelijke waarden niet worden aangetast en zelfs zullen verbeteren. De bestemming 'Waarde – Archeologisch 2' brengt aanvullende bouwregels met zich mee. Een onderzoek ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen is nodig wanneer er een omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m² buiten de bebouwde kom. Dit is echter niet het geval bij het voornemen op het betreffende perceel aan de Koningin Wilhelminalaan 55, Willemsoord.

5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

nieuwbouw zal niet worden aangekoppeld op het stelsel voor vuil water (DWA), maar hemelwater zal kunnen infiltreren op eigen terrein. De ontwikkeling heeft geen (negatieve) invloed op de waterhuishouding binnen de planlocatie of daarbuiten.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van '4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning' de gewenste vergroting van de bedrijfswoning toegepast kan worden. Terzijde wordt opgemerkt dat de regeling voor burgerwoningen eenzelfde vergrotingsmogelijkheid kent (32.3.1) Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak), dus ook die zou toepassing kunnen vinden. Deze omvang wordt daarom in dit bestemmingsplan meegenomen.

3.3.3 Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland

In de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland' is het beleid uitgewerkt voor de mogelijkheden van functiewijziging van agrarische bedrijven naar wonen en lichte vormen van bedrijvigheid. Hieraan wordt in onderstaande getoetst, waarbij de bepalingen uit de beleidsnotitie zijn overgenomen.

5.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

5.2.1 Lichte bedrijvigheid en wonen

Vrijkomende agrarische bebouwing kan goed worden gebruikt voor kleinere (startende) ondernemingen die te klein zijn voor een bedrijventerrein en vooral op locatie werken, zoals installatietechniek en zakelijke dienstverlening. Dit kan eventueel worden gecombineerd met een woning in de vorm van een woon-werklocatie. Voor wat betreft de randvoorwaarden kunnen dezelfde randvoorwaarden worden gehanteerd als voor solitaire bedrijvigheid in woongebieden, namelijk bedrijven van milieucategorie 1 en 2, als opgenomen op een door de gemeente gehanteerde toegesneden bedrijvenlijst (afgeleid van de VNG-publicatie). Deze lijst is als bijlage 3 bij deze beleidsnotitie opgenomen.

Aan de milieucategorie-indeling kan worden voldaan bij de toepassing van de bedrijfsactiviteit 'groothandel, handel in auto's, reparatie- en servicebedrijven' van beperkte omvang. Uitgegaan wordt van een categorie 2 activiteit.

Het is gewenst dat bij de beoogde omschakeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Daarbij kan worden gedacht aan een verbetering van het landschap of een goede landschappelijke inpassing door het groen omzomen van het perceel c.q. inpassen van (nieuwe) bebouwing met streekeigen beplanting. Bij de invulling daarvan kan aansluiting worden gezocht bij het Landschapsontwikkelingsplan en de notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied (RKB). Hiermee wordt het 'ja, mits-principe' toegepast wat inhoudt dat, mits de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied behouden of versterkt worden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

De functieverandering zal op een aantal aspecten gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen. Zo wordt met dit initiatief o.a. bereikt:

- *Forse reductie van bebouwde oppervlakte en een meer geconcentreerde bebouwing, zodat de vanuit het landschap meest zichtbare zuidzijde van het erf onbebouwd en groen heringericht zal worden;*
- *Sanering van vervallen en verpauperende bebouwing en herbouw van in het landschap passende nieuwbouw volgens het veldschuurmodel;*
- *Sanering van asbest;*
- *Sanering van bodemverontreiniging waar nodig;*
- *Wegnemen van planologische mogelijkheid voor (intensieve) veehouderij op deze locatie;*
- *Behoud van de historisch betekenisvolle lerarenwoning (beeldbepalende voorzijde blijft als zodanig bepalend in het aanzien).*

Kwaliteitsverbetering kan ook worden gerealiseerd door de sloop van overvloedige bebouwing. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan. Vervanging van de bestaande bebouwing ten behoeve van de nieuwe functie is in beginsel wel mogelijk, maar daarbij geldt dat na sloop maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd. Wel dient karakteristieke bebouwing behouden te blijven.

Aan deze bepalingen kan worden voldaan. De bestaande bedrijfsbebouwing was aan het verpauperen. Met het voornemen wordt de bestaande bedrijfsbebouwing volledig gesloopt en wordt een minder groot oppervlak teruggebouwd. Aan de norm van 75% wordt ruimschoots voldaan. De herbouw zal plaatsvinden op een betere en compactere wijze dan de bestaande bebouwing. Tevens zal daarbij het asbest in de gebouwen worden gesaneerd.

De gewenste omvang van de vervangende nieuwbouw (ca. 700 m²) is benodigd voor het bedrijf in oldtimers en youngtimers, zodat alle bedrijfsactiviteiten (voornamelijk stalling en opslag) inpandig kunnen plaatsvinden. Bij de functie benodigd parkeren is zeer beperkt en kan buiten, op eigen erf worden gefaciliteerd.

Bij beëindiging van het agrarische bedrijf kan de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van de woonfunctie. Samenvattend kunnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- De omschakeling naar lichte bedrijvigheid van categorie 1 en 2, als opgenomen op een toegesneden bedrijvenlijst, is mogelijk (zie Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten), evenals de omschakeling naar 'Wonen'.

De gewenste bestemmingswijziging ziet toe op omschakeling naar 'wonen', waarbij de gewenste bedrijvigheid wordt gefaciliteerd met een maatwerkregeling voor 'bedrijf aan huis'. Hiermee wordt uitsluitend de gevraagde aard en omvang van de bedrijvigheid planologisch toegestaan.

- Het uitgangspunt is dat de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing.

Gezien de aard van de voormalige bedrijfsbebouwing, heeft het de voorkeur om deze bebouwing te saneren en te vervangen door asbestvrije nieuwbouw die duurzaam, energetisch gunstiger, architectonisch fraaiër en beter gesitueerd wordt herbouwd.

- Buitenopslag is niet toegestaan.

Buitenopslag maakt geen onderdeel uit van het voornemen. Bij de aangevraagde bebouwingsomvang kan alle benodigde opslag inpandig plaatsvinden.

- Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede landschappelijk inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de notitie RKB.

Zie de hiervoor in paragraaf 2.2.2 toegelichte landschappelijke inpassing. Hierbij wordt voorzien in een straatgerichte landschapstuin, door gebiedseigen lage hagen omgeven, met een ruim onbebouwd erfdeel dat straatgericht is. De meer geconcentreerde bebouwingsopzet achter de bestaande woning wordt landschappelijk ingepast met robuust en hoog struweel.

- Voor de vestiging van de nieuwe functie in de vorm van lichte bedrijvigheid 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.

Het voornemen ziet niet toe op een functieverandering naar een volwaardige bedrijfsbestemming. Het betreft slechts een aan de woonfunctie ondergeschikte mogelijkheid voor beroep en bedrijf aan huis. De maximale toegestane omvang aan bedrijfsgebouwen van 700 m², overeenkomstig het functieveranderingsbeleid, is in de regels vastgelegd.

- Voor de vestiging van de nieuwe functie in de vorm van lichte bedrijvigheid zal overtollige voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan het toekomstperspectief.

Alle voormalige agrarische bebouwing (ruim 1.100 m²) is recentelijk reeds gesloopt.

- Voor de vestiging van de nieuwe functie wonen zal overtollige voormalige agrarische bebouwing eveneens worden gesloopt.

Alle voormalige agrarische bebouwing (ruim 1.100 m²) wordt gesloopt. Er wordt overigens geen nieuwe woning gevestigd.

- Vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie lichte bedrijvigheid is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Karakteristieke bebouwing blijft behouden.

Alle voormalige agrarische bebouwing (ruim 1.100 m²) wordt gesloopt. De karakteristieke woning blijft behouden. Er is geen verdere karakteristieke bedrijfsbebouwing aanwezig. De herbouw van maximaal 700 m² is aanzienlijk minder dan de genoemde 75% herbouwmogelijkheid.

- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.

Op voorhand is aan te geven dat met het initiatief de volgende kwalitatieve verbeteringen worden bereikt:

1. *Forse reductie van bebouwde oppervlakte en een meer geconcentreerde bebouwing, zodat de vanuit het landschap meest zichtbare zuidzijde van het erf onbebouwd en groen zal worden;*
2. *Sanering van vervallen en verpauperende bebouwing en herbouw van in het landschap passende nieuwbouw volgens het veldschuurmodel;*
3. *Sanering van asbest;*
4. *Sanering van bodemverontreiniging waar dat nodig mocht blijken te zijn;*
5. *Wegnemen van planologische mogelijkheid voor (intensieve) veehouderij op deze locatie;*
6. *Behoud van de historisch betekenisvolle lerarenwoning (beeldbepalende voorzijde blijft als zodanig bepalend in het aanzien);*
7. *toename van landschappelijke elementen en ecologische diversiteit.*

- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.

Hiervoor is op eigen erf voldoende ruimte. Het betreft een eenmansbedrijf (bewoner van de woning) met nauwelijks of geen publieksaantrekking. De bestaande parkeervoorziening biedt reeds ruimte aan maximaal 6 plaatsen op eigen terrein. Dit wordt ruimschoots voldoende geacht.

- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.

Door behoud van de woning op de bestaande plaats en het wegnemen van (mogelijke) bodemvervuiling, asbest en agrarische bedrijfsbeëindiging, zal op een aantal aspecten het woon- en leefklimaat verbeteren. Er zijn geen aspecten bekend die zouden kunnen verslechteren door dit initiatief.

- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Door het wegnemen van de agrarische bedrijfsbestemming en toekennen van de woonfunctie aan de bestaande woning, met daarbij een bedrijf aan huis (categorie 2) zal per saldo de gebruiksmogelijkheden van de gronden gelijk blijven of verbeteren. Er zijn geen aspecten bekend die zouden kunnen verslechteren door dit initiatief.

- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Het verkeerseffect zal niet anders zijn dan bij de uitoefening van het nu bestemde agrarische bedrijf. Bovendien is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering de inzet van zwaarder transport en materieel vereist (landbouwvoertuigen, voederleveranciers, diertransport) dan bij de beoogde functie (kleine trailers).

Conclusie: met als doel het beëindigen van een intensieve agrarische bedrijfsbestemming en het in ruil daarvoor toekennen van een passende woonfunctie met bedrijf aan huis, die gepaard zal gaan met een verbeterde ruimtelijke inpassing en aanzienlijke reductie van bebouwd oppervlak, is er voldoende beleidsruimte voor toepassing van de gevraagde functieverandering.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. De gemeente is in gebieden ingedeeld, waarbij onderhavig plangebied valt binnen het Heideontginningslandschap rond Willemsoord. Voor deze gebiedsaanduiding geldt de volgende gebiedsbeschrijving:

Structuur

Het wegdorp Willemsoord is in 1820 gesticht door koning Willem I als opvangkolonie voor minder bedeelden. De Maatschappij van Weldadigheid organiseerde de ontginning. De grotere boerderijen zijn de ontginningsboerderijen van de Maatschappij. De kavels zijn recht en regelmatig van vorm. De bijgebouwen van de boerderijen zijn haaks op het hoofdgebouw geplaatst. De bebouwing is geconcentreerd aan de kaarsrechte, met eiken omzoomde, wegen en staat meestal loodrecht op de

weg en in elk geval parallel aan de perceelsgrenzen.

Naast Willemsoord liggen in het gebied de latere heideontginningen Marijenkampen, Witte Paarden en De Pol en het Landgoed De Eese. De bebouwing van deze ontginningen is meer heterogeen van samenstelling. Het agrarische gebied rond de enclave De Eese - met kenmerken van het kampenlandschap - is na ontginning uitgebreid en deels met naald- en loofbossen beplant.

Bebouwing

De kleine boerderijen in de ontginningen zijn overwegend van het hallenhuistype met zadelen schilddaken, de eerste soms met wolfseind. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor.

De gevelindeling is in het algemeen verticaal. De (veelal ingrijpend verbouwde) vrijstaande koloniehuisjes - éénlaags onder een zadeldak - staan met de voorgevel naar de weg.

Detaillering

De meeste daken zijn met pannen gedekt, maar rietgedekte schuren komen ook voor. De muren zijn opgetrokken in baksteen, soms gepotdekseld en (bruin-)zwart geschilderd. In het algemeen zijn gedekte kleuren toegepast. De witte sauslaag van de baksteen is in de meeste gevallen niet authentiek. Dat geldt wel voor de lichte kleuren van het houtwerk (kozijnen) en de voorkomende donkergroene tint van de deuren en de ramen. Het materiaalgebruik op het landgoed is afhankelijk van het type bebouwing. De Hermanshoeve en andere bijgebouwen zijn in hout opgetrokken. Zachtgeel, zwart en ossenbloedrood zijn de kenmerkende schilderkleuren (kleuren van de landgoedeigenaren). De nieuwere woningen zijn over het algemeen divers in detaillering en in een lichte kleur baksteen opgemetseld, de kappen gedekt met pannen.

Beoordeling

De karakteristieke bestaande lerarenwoning blijft behouden. De vervangende nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen wordt passend in het landschap gerealiseerd, volgens het veldschuurmodel, zodat de vanuit het landschap meest zichtbare zuidzijde van het erf onbebouwd en groen heringericht zal worden.

De mogelijk toekomstige uitbreiding van de bestaande lerarenwoning zal op een passende wijze plaats vinden aan de zijkant en achterzijde. Hierdoor gaat de uitbreiding niet ten koste van de uiterlijke verschijningsvormen en worden de bebouwingskarakteristieken gerespecteerd. .

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen de Welstandnota van de gemeente Steenwijkerland.

3.3.5 Parkeerbeleid

Omdat de gemeente bij ieder bestemmingsplan toetst aan de dan geldende parkeernormen, is voor ieder plan het actuele kader relevant. Momenteel is dat de Nota parkeren, die als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Van belang is dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Op deze locatie wordt weliswaar één woning bestemd, maar omdat er ook bedrijvigheid aan huis wordt toegestaan, is een hogere parkeercapaciteit noodzakelijk dan voor een reguliere woning. Op het eigen perceel is momenteel aan de straatzijde reeds een parkeervoorziening met minimaal 6 plaatsen aanwezig. Hiermee kan worden voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van de voorgenomen bedrijfsactiviteit, zie ook paragraaf 6.7.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op de ecologische waarden, cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet. 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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1 Wetgeving

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Nederland, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

De Wet natuurbescherming vormt tevens het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Om in beeld te brengen of de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden is door Bureau Bleijerveld een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1 Quickscan flora en fauna.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebied specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Het plangebied ligt op ca. 6,6 km afstand, ten zuidoosten, van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld'.

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 1 Quickscan flora en fauna heeft het plan geen directe gevolgen voor de beschermde natuurgebieden in de zin van oppervlakte- of habitatverlies. Op grond van de beperkte schaal van het plan en het ongewijzigde gebruik is ook externe werking van het planvoornemen op voorhand uit te sluiten met uitzondering

van mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie.

Om ook mogelijk nadelige effecten als gevolg van stikstofdepositie uit te kunnen sluiten heeft een nadere beoordeling stikstof plaatsgevonden, inclusief een Aeriusberekening. Deze beoordeling, inclusief stikstof(Aerius)berekeningen is opgenomen in Bijlage 2 Notitie beoordeling stikstof. Op basis van de resultaten van deze beoordeling kan geconcludeerd worden dat het bouwplan (tijdelijke realisatiefase en de gebruiksfase) niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden kunnen daarmee met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. In de directe omgeving komen wel terreinen voor die zijn aangewezen in het kader van het Nederlandse Natuurnetwerk (NNN), waaronder het gebied ten oosten van de weg. De afstand tot het NNN bedraagt minimaal 100 meter. De voorgenomen activiteiten in het plangebied zullen door hun lokale aard geen aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN in de omgeving en daarmee niet leiden tot negatieve effecten op het NNN.

4.2.3 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het plangebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

In de uitgevoerde ecologische quickscan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Quickscan flora en fauna is tevens het voorkomen van beschermde soorten binnen de planlocatie onderzocht. In de quickscan zijn de volgende conclusies opgenomen met betrekking tot het voorkomen van soorten:

- In het plangebied is het voorkomen van algemene soorten kleine zoogdieren te verwachten waarvoor een algemene vrijstelling van de Wnb geldt in geval van ruimtelijke ingrepen.
- In delen van de woning moet rekening worden gehouden met algemene broedvogels zonder vaste nestplaats.
- Ter plaatse van de veranda en het klompenhok zijn vaste nestplaatsen van huismus aanwezig. Bij eventuele sloop is een ontheffing en een mitigatieplan vereist om het duurzame behoud van huismus op de locatie te borgen. Wanneer de veranda en het klompenhok in stand blijven is dat niet nodig.
- Van de overige soortgroepen is de aanwezigheid van of een belang voor beschermde soorten uit te sluiten.

Concluderend vormen de aangetroffen en verwachte beschermde natuurwaarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, mits rekening wordt gehouden met broedvogels en de vaste nestplaatsen van huismus.

Het klompenhok en de veranda blijven in de voorgenomen bouwplannen behouden. Bij toekomstige (ver)bouwplannen van het klompenhok en/of veranda zal vooraf eerst een deskundigeninventarisatie worden verricht op het mogelijk voorkomen van vogels, eventueel op te volgen door een ontheffingsaanvraag. Daarnaast heeft initiatiefnemer nestkasten opgehangen voor o.a. huismussen, ter verbetering van het leefgebied en om alternatieve nestlocaties te creëren.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect Flora en Fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

De omgang met het archeologisch erfgoed is naar aanleiding van het Verdrag van Malta geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische waarden- en verwachtingenkaart, waarin voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Op deze kaart zijn de gronden binnen het plangebied aangeduid als 'Waarde - Archeologie 2'. Voor bodemingrepen ter plaatse van deze aanduiding geldt een nadere onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een omvang groter dan 2.500 m².

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in bodemingrepen met dergelijke omvang. Voor het voornemen is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden van het gebied voor toekomstige bodemingrepen is in dit bestemmingsplan de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming dient bij toekomstige bodemingrepen, dieper dan 50 cm beneden maaiveld en een omvang van meer dan 2.500 m² vooraf een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om aantasting van mogelijke archeologische waarden te voorkomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Naast de in paragraaf 2.1.1 en paragraaf 3.3.4 reeds beschreven historische betekenis van de ruimere regio en het landschap rond deze planlocatie aan de Koningin Wilhelminalaan 55, Willemsoord, kan ook op het niveau van het erf het nodige worden aangegeven over het verleden en de historische betekenis van deze plek, c.q. de daar aanwezige woning,

- +/- 1910 tot 1953

Nieuwbouw door De Maatschappij van Weldadigheid uit Frederiksoord. Door het verloren gaan van de archieven van het gemeentehuis van Steenwijkerwold is het exacte bouwjaar onbekend. De woning is gebouwd als schoolmeesterswoning, bestemd voor de 2e leraar van het kolonieschooltje aan de Westvierdeparten. 800 Meter verwijderd van de woning staat op de plaats van dat schooltje nu een kapelletje: het Westerkerkje. In 1934 is het schooltje afgebroken. Meester Rusch was de laatste leraar die de schoolmeesterswoning als leraar (wellicht al gepensioneerd) heeft bewoond.

- 1953 tot jaren 70

In 1953 betrok een nieuwe bewoner met zijn gezin de woning. Hij heeft in de loop van een aantal jaren 3 schuren gebouwd. De eerste twee voor kippen en de derde als mestkalverstal. Later zijn de kippenschuren tot mestkalverstal omgebouwd. Er was plaats voor 410 'kistkalveren'. De bewoonster

huisvestte op de verdieping 6 studenten van de tuinbouwschool in Frederiksoord. Op de gevel hing een houten bord: Pension Boszicht.

- Jaren 70 tot 2004

In deze periode is het perceel in gebruik geweest voor de kalvermesterij. Diverse opvolgende bewoners (eigenaar of bedrijfsleider) hebben er gewerkt en gewoond. De laatste zag zich gedwongen de mesterij te beëindigen. Aan de veranderende wetgeving met betrekking tot het houden van mestkalveren kon niet meer worden voldaan.

- 2004 tot heden

Begin 2004 werden de huidige bewoners van het pand de nieuwe eigenaar van nummer 55. Tegelijkertijd werd het perceel uitgebreid door de aankoop van 3000 m² weiland. De woning is door de jaren heen volledig gerenoveerd. De familie houdt het uiterlijk van het voorhuis zo goed mogelijk in zijn oorspronkelijke staat. Voor de in verval rakende stallen blijkt asbestsanering, sloop en nieuwbouw de enige optie.

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand en zal het omliggende erf worden heringericht, met inachtneming van de cultuurhistorische erfinrichtingsprincipes voor Koloniewoningen.

In de omgeving bevinden zich geen (rijks)monumenten of andere cultuurhistorische elementen die 'aangetast' worden met het voorgenomen initiatief. Het voornemen leidt niet tot aantasting van historische structuren of elementen.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden

5.2 Relevant beleid

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. De beleidsdoelen van het waterschap Drents Overijsselse Delta voor de periode 2016-2022 staan beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste doelen in het waterbeheerplan zijn:

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

Daarnaast heeft het waterschap een Watervisie 'meer dan water' opgesteld, waarin het algemeen bestuur heeft bepaald hoe het waterschap de komende tien jaren water in goede banen wil leiden. De rode draad is klimaatverandering en het beperken van de gevolgen daarvan samen met de omgeving. De watervisie is het kompas voor de komende tien jaar en laat zien wat inwoners, bedrijven, organisaties en mede-overheden van het waterschap mogen verwachten.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Het Verbrede Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP) beschrijft de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Steenwijkerland. In het vGRP worden ook op hoofdlijnen de taken en verplichtingen van een (particuliere) grondeigenaar benoemd. De grondeigenaar is verantwoordelijk voor de staat van zijn woning en perceel. De grondeigenaar is ook zelf verantwoordelijk voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling en afwatering. Hieronder vallen ook maatregelen tegen eventuele grondwateroverlast. Het ingezamelde afvalwater dient de grondeigenaar af te voeren naar de erfgrans. Hier gaat de verantwoordelijkheid over naar de gemeente.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. 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, zoals een vijver, of direct in de bodem infiltreren op eigen erf.

5.3 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 wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dienen negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen te worden geneutraliseerd om te voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt, waarbij met name het hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld dient te worden van het rioleringsstelsel.

Aangezien de ontwikkeling weliswaar voorziet in herbouw van een tweetal bedrijfsgebouwen, maar hierbij tevens sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen plaats vindt leidt het voornemen in zijn geheel tot een afname aan bebouwing cq. verharding.

Het schoon hemelwater in het plangebied zal worden afgekoppeld en zal vertraagd infiltreren in de bodem. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte en de lokale bodemkundig /hydrologische gesteldheid wordt geschikt genoeg geacht voor de benodigde infiltratie. Niet aannemelijk is dat er, ook in extreme situaties, overlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater van de te herbouwen bedrijfsgebouwen via een bestaande aansluiting op het riool afgevoerd.

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water.

5.4 Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Op basis van de ingevoerde gegevens is geconcludeerd dat de korte procedure van de watertoets kan worden toegepast.

De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. De bestemming en de grootte van het plan hebben slechts een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Realisatie van het planvoornemen leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s). Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Momenteel is ter plaatse van het plangebied planologisch nog sprake van agrarisch gebruik, waarbij een wijziging naar een milieugevoeligere functie (wonen) plaatsvindt. Voor het plangebied is dan ook een nader bodemonderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor woondoeleinden.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Verhoeven milieutechniek bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd gebaseerd op de Nederlandse Normen NEN- 5707, NEN-5740 en NEN-5897. Dit onderzoek is als bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van voorliggende onderzoeken bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen sloop van de bebouwing en/of de herontwikkeling van de locatie (o.a. nieuwbouw/uitbreiding van de woning).

Op basis van de PFAS resultaten wordt geconcludeerd dat de grond niet zonder meer vrij herbruikbaar is. Voor wat betreft de eventuele afvoer van de grond naar een erkend verwerker, zijn op basis van PFAS geen belemmeringen voor de acceptatie van grond.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

6.2 Geluidhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaai, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met het initiatief worden geen nieuwe, extra geluidgevoelige functies toegevoegd. De bedrijvigheid aan huis, maximaal milieucategorie 2, zal niet leiden tot industrielawaai dat een belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

6.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Met het voornemen wordt geen extra geurgevoelig object danwel geurveroorzakende activiteit toegevoegd. Het toestaan van burgerbewoning van deze bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur en daarmee een goed woon- en leefklimaat in dit kader.

Door de beoogde herontwikkeling worden geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en is te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die niet in betekende mate bijdragen mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw

bijvoorbeeld geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Het voornemen heeft betrekking op de vervangende nieuwbouw (bedrijfsruimte) met een kleinere omvang dan de bestaande bouw. Bovendien worden met het voornemen de planologische agrarische bedrijfsmogelijkheden op deze voormalige veehouderijlocatie definitief beëindigd. Het aantal vervoersbewegingen zal niet toenemen.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de ontwikkelingen veroorzaker zijn van hinder naar een gevoelige omgeving en anderzijds wordt bekeken of de ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder.

De voorgenomen woonfunctie betreft een hindergevoelige functie, derhalve is bekeken of de locatie binnen een hindercirkel ligt van een ander bedrijf. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gesitueerd. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een melkveehouderij (Koningin Wilhelminalaan 51) op meer dan 400 meter afstand. Voor een melkveehouderij geldt een generieke richtafstand van 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De woning wordt derhalve niet blootgesteld aan onaanvaardbare hinder van omliggende bedrijven en omliggende bedrijvigheid wordt niet extra belemmerd met de voorgenomen functieverandering.

Ook ondervinden omliggende gevoelige bestemmingen, zoals woningen, geen belemmering. In de nabije omgeving bevinden zich diverse burgerwoningen. De dichtstbijzijnde woning betreft de noordelijk gelegen burgerwoning (Koningin Wilhelminalaan 57). Het woonbestemmingsvlak bevindt zich op 35 meter van de grens het plangebied. De woning zelf bevindt zich op 45 meter.

Het planvoornemen voorziet in beëindiging van een milieubelastend bedrijf. Een dergelijke veehouderij wordt veelal beschouwd als een milieu categorie 3.2 activiteit. Met het voornemen wordt 700 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd, gericht op montage, demontage en klein reparatiewerk in oldtimers en youngtimers. In de VNG-bedrijvenlijst is hiervoor geen eenduidige omschrijving. Er is derhalve aangesloten bij een naar aard vergelijkbare categorie, te weten 'handel in auto's, reparatie- en servicebedrijven'. Dergelijke bedrijven worden bebouwd als een categorie 2 activiteit, waarvoor een minimaal te hanteren richtafstand geldt van 30 meter.

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-														
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	30	2	2 P	1	B	

Tabeluitsnede VNG-bedrijvenlijst

Met het voornemen wordt voldaan aan deze vereiste richtafstand. Aangezien de voorgenomen bedrijfsactiviteit in omvang, gebruiksintensiteit en effect op verkeer nog aanzienlijk geringer zal zijn dan deze reguliere bedrijven zal de kleinschalige bedrijvigheid niet tot overlast leiden. Bovendien zal de bedrijfsruimte met een dichte gevel naar het buurperceel gericht zijn en bevindt zich hier tevens een te handhaven een afschermende groen-/beplantingsstrook.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Algemeen

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.

Bij de ruimtelijke planvorming moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht. Hierbij kunnen de volgende bronnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

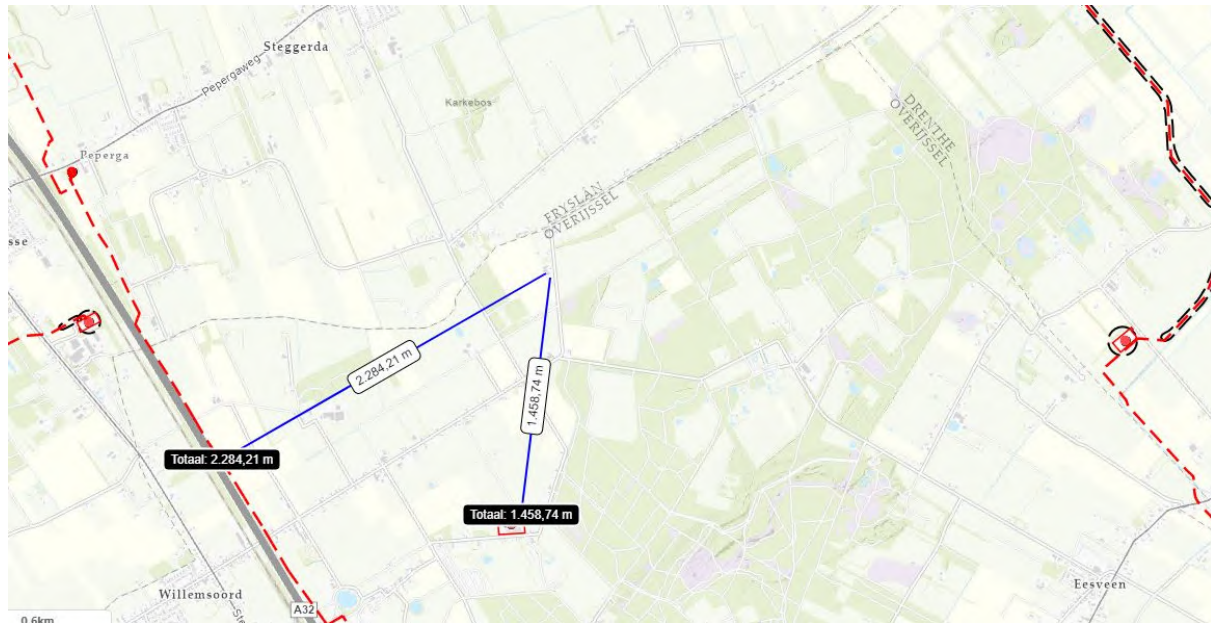
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

De gemeente beschikt daarnaast zelf ook over extern veiligheidsbeleid. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie en heeft daarvoor de volgende doelen gesteld:

1. De externe veiligheid risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en ambtenaren, bestuurders en burgers zich bewust zijn van de aanwezige risico's.
2. Een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid.
3. Door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige EV risico's.
4. Communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval van een calamiteit.

6.6.2 Planlocatie

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de risicokaart. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente plaats over de A32. Deze weg is gelegen op meer dan 1 km afstand van het plangebied. Dit betreft een zodanige afstand dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Gezien deze afstand van de planlocatie tot deze route en het gegeven dat er op locatie geen toename zal zijn van de populatie, behoeft dit aspect niet nader onderzocht te worden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

Het plangebied is ook niet gelegen in de nabijheid van een buisleiding en ligt ruim buiten het invloedsgebied, waardoor de leiding geen belemmeringen oplevert.

In de omgeving van het plangebied zijn ook geen overige inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

6.7 Verkeer en parkeren

De locatie wordt direct ontsloten op de Koningin Wilhelminalaan. De ontsluiting en bereikbaarheid van de woning en bijbehorend bedrijfsgebouw zijn daarmee gegarandeerd.

De voorgenomen functie wijziging naar een burgerwoning met een kleinschalige bedrijfsactiviteit, waarbij een voormalige veehouderij definitief wordt beëindigd heeft nauwelijks effect op de huidige

verkeersbewegingen.

Met betrekking tot parkeren geldt op basis van de gemeentelijke parkeernota een minimale parkeernorm van 0,8 per 100 m² BVO (bedrijfs arbeids- en bezoekersintensief, in het buitengebied). Dit betekent dat er fysieke ruimte aanwezig moet zijn op het perceel voor 6 voertuigen.

Op het eigen perceel is momenteel aan de straatzijde reeds een parkeervoorziening met een dergelijke omvang aanwezig. Hiermee kan worden voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van het toekomstige bedrijf aan huis.

Ten behoeve van de burgerwoning zijn op het erf nog eens 2 parkeervoorzieningen noodzakelijk. Hier biedt het perceel ruimschoots voldoende ruimte voor.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

6.8 Kabels en leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming kennen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

6.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van uitbreiding van een bedrijventerrein of toevoeging van woningen. Derhalve is geen sprake van een project / activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar of waardevol gebied. In bovenstaande paragrafen is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Het milieubelang is in voldoende mate is afgewogen, hieruit volgt dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels over respectievelijk:
 1. werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied,
 2. regels omtrent het uitvoeren van de onder a bedoelde werken en werkzaamheden,
 3. een uitwerking van de regels omtrent de uitvoerbaarheid voor de woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het oprichten van een vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke herinrichting van het terrein binnen een bestaand erf betreft een door initiatiefnemers gefinancierd initiatief. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan (leges), alsmede de uitvoering en het beheer zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aan de gemeente wordt planologische medewerking gevraagd; er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden.

De wijziging van de bestemming vindt plaats op gronden in eigendom van de aanvrager. De uitvoerbaarheid van het plan is in dat kader gewaarborgd. Het plan voorziet in de realisatie van vervangende bouwmogelijkheden op het terrein. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure ontwikkel- en exploitatieovereenkomst gesloten, waarin eventuele planschadeverzoeken, wederzijdse verplichtingen en kosten worden afgedekt. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee aangetoond.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft zelf overleg en afstemming gevoerd met de enige belanghebbende partij in deze omgeving, zijnde de directe burens. Daarvan is verslaglegging gedaan die tot de conclusie leidt dat het plan voor de burens aanvaardbaar is. Deze verslaglegging is als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Daarop heeft de gemeente geconstateerd dat er geen inspraakprocedure doorlopen wordt en dat de formele bestemmingsplanprocedure wordt ingezet met een ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

8.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

8.3 Opzet regels

In de planregels is aangesloten bij de mogelijkheden in het geldend bestemmingsplan. Daarbij is ook gekeken naar een doelmatige vertaling in deze herziening. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en bepalingen over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd (voor zover relevant voor het betreffende artikel):

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

8.4 Bestemmingsregeling

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen;
- Groen;
- Tuin;
- Agrarisch met waarden;
- Waarde – Archeologie 2.

Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen. Daarnaast is handel en reparatie van auto's en gemotoriseerde voertuigen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel en reparatie van auto's en gemotoriseerde voertuigen' alsmede andere bedrijvigheid, mits behorend tot maximaal milieucategorie 2. Bovendien is een zonnepanelenveld toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen'.

Woningen

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bouwvlak, een aanduiding 'bijgebouwen' en een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdgebouw'.

In de planregels is bepaald dat per bouwvlak het aantal bestaande, legale woningen is toegestaan. Daarnaast mag het bouwvlak voor maximaal 100% worden bebouwd. Ter borging van het behoud van de bestaande vorm en gevelindeling van het karakteristieke pand is een aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd. Eveneens is in de planregels vastgelegd dat de bestaande woning mag worden uitgebreid tot maximaal 750 m³. Uitbreiding van de woning is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdgebouw'. De goot- en bouwhoogte van de woning mag in beginsel maximaal 7 meter respectievelijk 11 meter bedragen.

Eventuele bijgebouwen bij de woning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 100 m². Voor bijgebouwen is een goothoogte van maximaal 3,50 meter toegestaan met een maximale bouwhoogte van maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Bedrijfsactiviteiten

In de planregels is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel en reparatie van auto's en gemotoriseerde voertuigen' een bedrijf is toegestaan dat is gespecialiseerd in de handel en de reparatie van auto's en gemotoriseerde voertuigen alsmede andere bedrijvigheid, mits behorend tot maximaal milieucategorie 2. Ter plekke van deze aanduiding mag bedrijfsbebouwing worden opgericht met een oppervlak van maximaal 700 m².

Zonnepanelen

Eveneens is in de planregels geborgd dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' alsmede de bestemming 'Tuin' een zonnepanelenveld aanwezig mag zijn binnen de kaders van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen'. De bouwhoogte van constructies met zonnepanelen mag maximaal 1,25 meter bedragen.

Bovendien bedraagt de bouwhoogte van constructies met zonnepanelen maximaal 1,25 meter.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor structurele beplantingen, een houtwal en hoogopgaande en afschermende beplanting. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor structurele beplantingen, een houtwal en hoogopgaande en afschermende beplanting. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Daarnaast is een klein gedeelte tevens bestemd voor realisering van zonnepanelen, zie hiervoor.

Agrarisch met waarden

Dit betreft de zuidelijk gelegen onbebouwde gronden, die zijn voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke tuin'. Deze bestemming is gericht op inrichting, instandhouding en het gebruik van de onbebouwde gronden als landschapstuin, met een poel, voedselbos en wandelpad in combinatie met het respecteren en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is realisering en instandhouding van het landschapsplan hier geborgd. Op deze gronden mogen ook geen gebouwen worden opgericht, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Archeologie

De hoge archeologische waarde van het plangebied is planologisch beschermd in de vigerende beheersverordening, doordat ter plaatse van onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van kracht is. Alhoewel het voorgenomen bouwplan de opgenomen grenswaarde van 2.500 m² niet overschrijdt is voor de locatie de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Hiermee is de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden tegen eventuele toekomstige grootschaligere ingrepen geborgd.

