Hammerdijk 12

VASTGESTELD

Opsteller: V.H. van ’t Erve

VantErve ADVIES
Advies met een visie!

februari 2020

Inhoudsopgave

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging van het plangebied 3
1.3 Bij het plan behorende stukken 3
1.4 Planologisch kader 4
1.5 Doel 4
1.6 Leeswijzer 4

2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE 6
2.1 Ligging en historie 6
2.2 Het plangebied in zijn omgeving 8
2.3 Het gewenste plan 9

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk beleid 19
3.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland 19
3.3.2 Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 19
3.3.3 Beleidsnotitie buitengebied 19

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 20
4.1 Archeologie 20
4.1.1 Aanleiding en doel 20
4.1.2 Doorwerking naar het plan 20
4.2 Cultuurhistorie 20
4.2.1 Aanleiding en doel 20
4.2.2 Doorwerking naar het plan 20
4.3 Externe veiligheid 21
4.3.1 Aanleiding en doel 21
4.3.2 Doorwerking naar het plan 21
4.4 Kabels en leidingen 22
4.5 Bodem 22
4.5.1 Aanleiding en doel 22
4.5.2 Doorwerking naar het plan 23
4.6 Ecologie 23
4.6.1 Aanleiding en doel 23
4.6.2 Doorwerking naar het plan 24
4.7 Geluid 25
4.7.1 Aanleiding en doel 25
4.7.2 Doorwerking naar het plan 26
4.8 Luchtkwaliteit 26
4.8.1 Aanleiding en doel 26
4.8.2 Doorwerking naar het plan 27
4.9 M.E.R.-beoordeling 27
4.9.1 Aanleiding en doel 27
4.9.2 Doorwerking naar het plan 27

4.10 Milieuhinder 28
4.10.1 Aanleiding en doel 28
4.10.2 Doorwerking naar het plan 28
4.11 Water 29

5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 31
5.1 Inleiding 31
5.2 Opzet van de regels 31
5.2.1 Inleidende regels 31
5.2.2 Bestemmingsregels 32
5.2.3 Algemene regels 32
5.2.4 Overgangs- en slotregels 32
5.3 Verantwoording van de regels 33

6 HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 34
6.1 Economische uitvoerbaarheid 34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

BIJLAGEN 35
Watertoets 35
Verslag informeren omgeving 36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Hammerdijk 12 te Blankenham bevindt zich een voormalige veehouderij, de bestemming is agrarisch. De locatie is dit jaar van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaren zijn niet voornemens agrarische activiteiten te ontplooien op de locatie. Zij willen er wonen en daarnaast de bestaande gebouwen, hobbymatig of voor een nevenactiviteit benutten.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingswijziging plaatsvinden.

1.2 Ligging van het plangebied

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeeldingen.



Afbeelding 1: Ligging Hammerdijk 12 te Blankenham

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Hammerdijk 12” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (“NL.IMRO.1708.BKHHammerdijk12Bp-VG01”) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

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

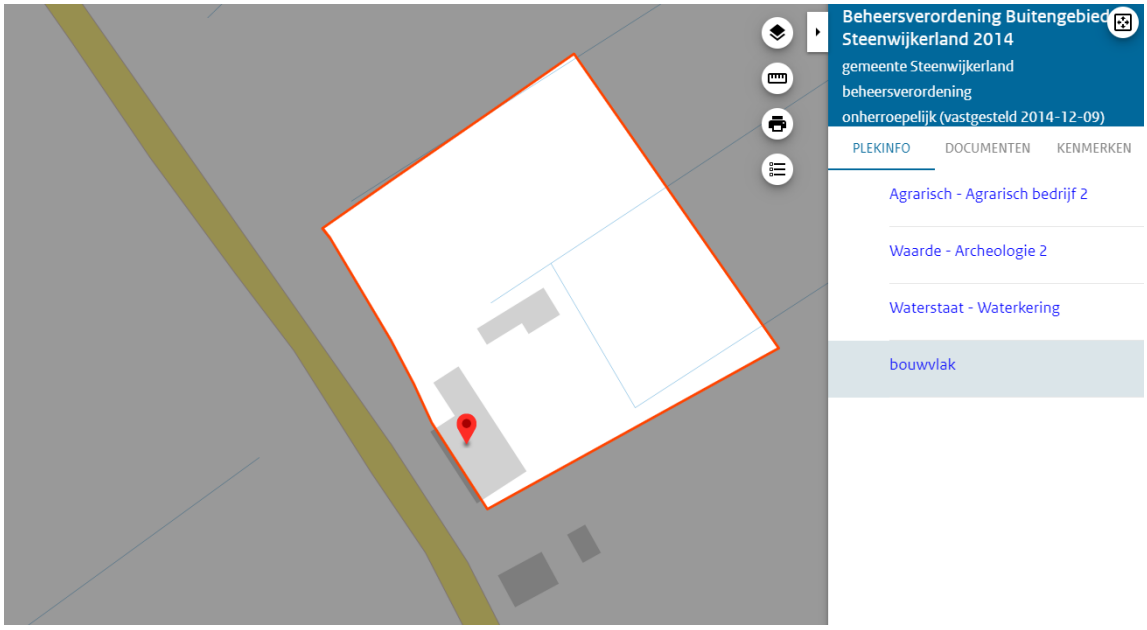
1.4 Planologisch kader

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland die op 9 december 2014 is vastgesteld en op 24 december 2014 in werking is getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'.

Verder geldt op het plangebied en de omgeving de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de aanduiding 'Waterstaat - waterkering'. Op de gevolgen van deze aanwijzingen op de voorgenomen wijziging wordt in hoofdstuk 3 en 4 in gegaan.

Met dit bestemmingsplan wordt het plangebied volgens de systematiek van de geldende beheersverordening, bestemd voor wonen en agrarisch.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 2: Verbeelding van de huidige situatie

Omdat de bestemming van “Agrarisch” naar “Wonen - buitengebied” gaat is er een procedure herziening van het bestemmingsplan van toepassing, met vaststelling door de gemeenteraad.

1.5 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan.

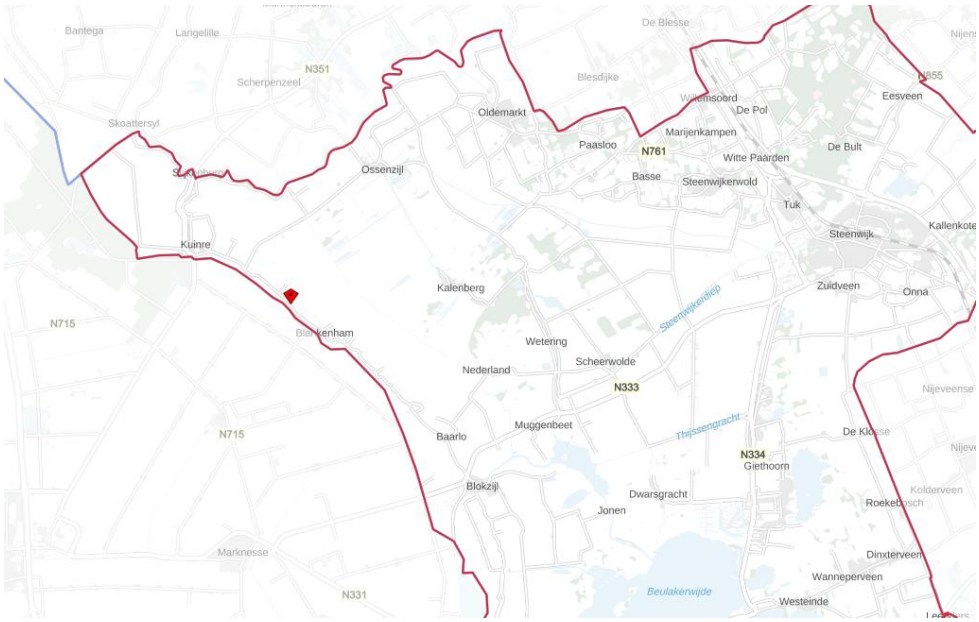
In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die volgen uit het beleid. Hoofdstuk 4 worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. In hoofdstuk 5 beslaat de juridische aspecten en planverantwoording. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

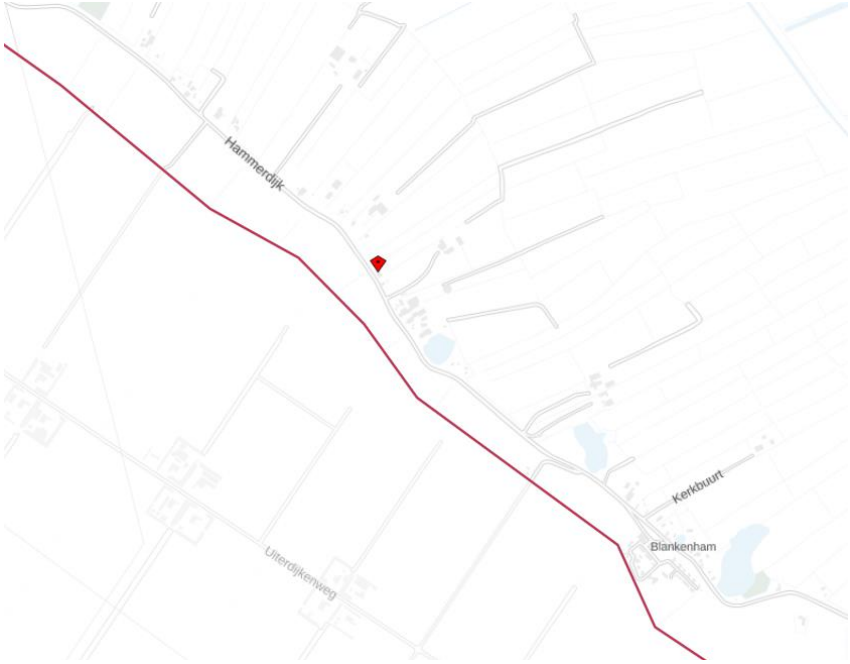
2.1 Ligging en historie

Het perceel Hammerdijk 12 te Blankenham ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland, de woonboerderij is gelegen aan de voet van de voormalige zeedijk aan de grens met de gemeente Noordoostpolder.

Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.

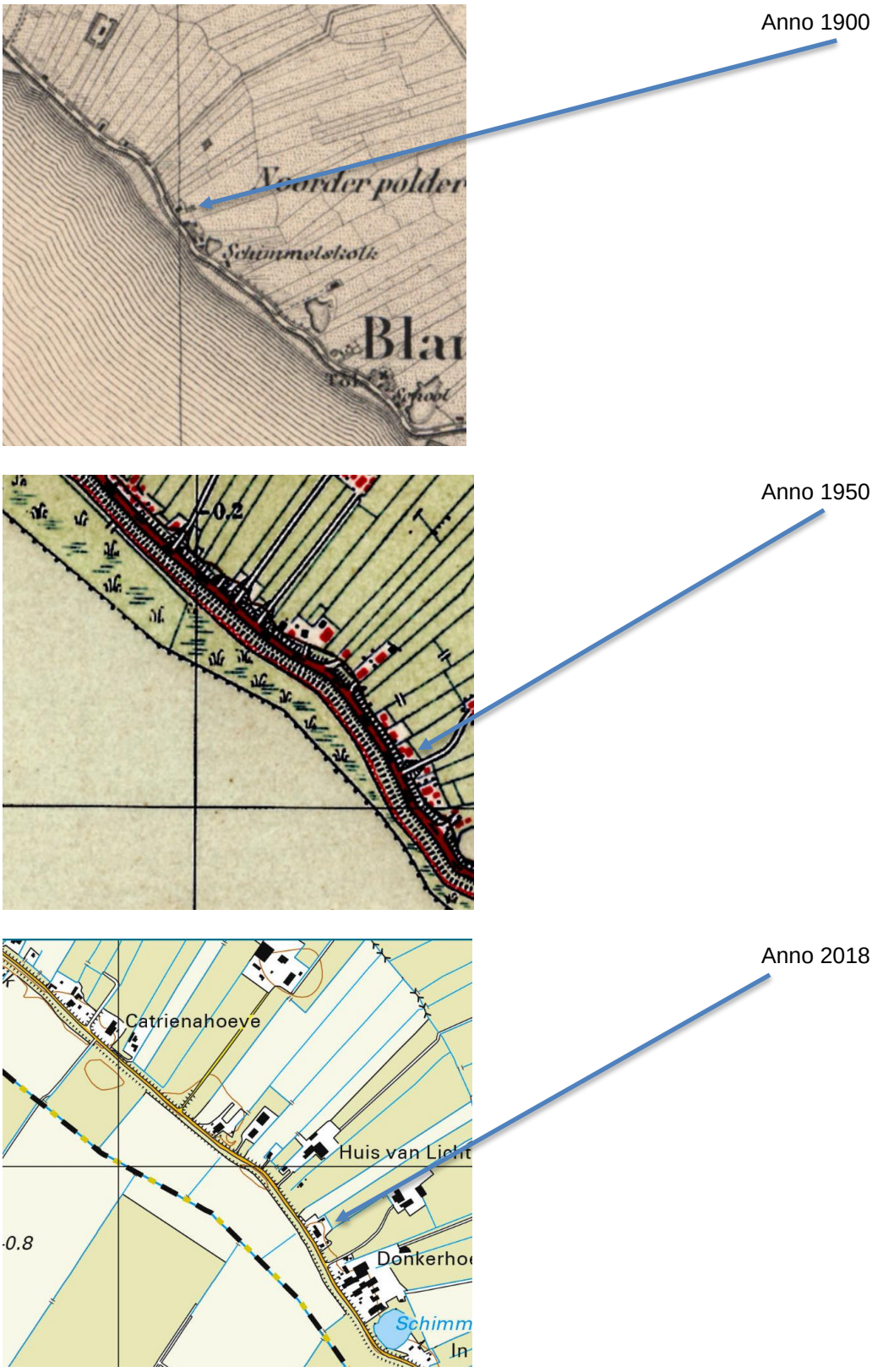


Afbeelding 3: Gemeente Steenwijkerland en de ligging van het plangebied (rode stip).



Afbeelding 4: Blankenham, de Hammerdijk en de ligging van het plangebied (rode stip).

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de locatie aan de Hammerdijk 12 door de tijd.



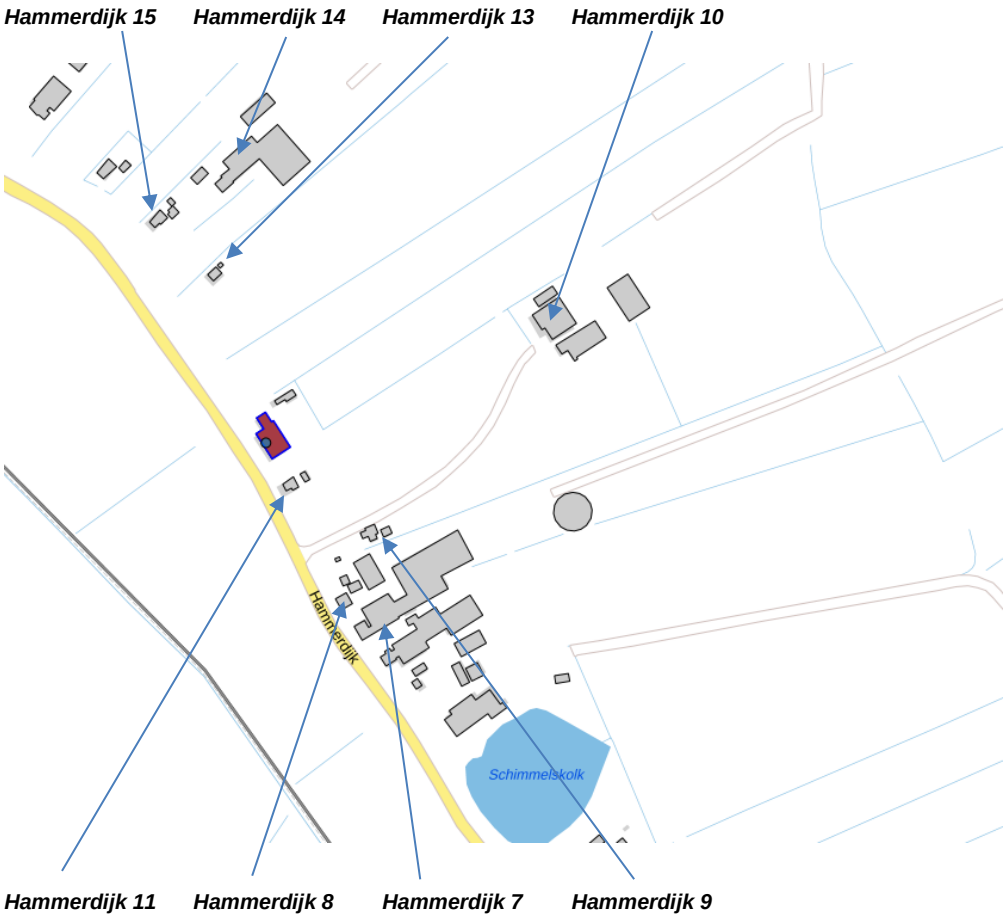
Afbeelding 5: Ontwikkeling Hammerdijk 12 te Blankenham door de tijd

Blankenham is ontstaan toen de buurtschap IJsselham zich in tweeën splitste. Oorspronkelijk kreeg het de naam In den Hamme. Later werd het vernoemd naar Frederik van Blankenheim, bisschop van Utrecht.

Blankenham is een dijkdorp in de gemeente Steenwijkerland. Tot 1973 was Blankenham een eigen gemeente; in dat jaar werd het bij IJsselham gevoegd. Sinds 2001 behoort het tot Steenwijkerland. De boerderij is gelegen aan de voet van de voormalige zeedijk en is gebouwd omstreeks 1940 en recent gedeeltelijk gerenoveerd. De kap is bedekt met riet onderschoten asbestvrije golfplaten.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Hieronder een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 6: Het plangebied in zijn omgeving

In de nabijheid bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Hammerdijk 14;
- Hammerdijk 10;
- Hammerdijk 7 en 8.

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Hammerdijk 11 (naast het plangebied);
- Hammerdijk 13
- Hammerdijk 15;
- Hammerdijk 9.

2.3 Het gewenste plan

De initiatiefnemer wil het plangebied transformeren tot een woonperceel. Alle bebouwing blijft hierbij bestaan. Er wordt niet gesloopt en er wordt niet nieuw gebouwd.

Het perceel is landschappelijk al goed ingepast, zie de weergave hierna. Er hoeven dus geen extra inspanningen te worden verricht om de bestemmingswijziging te realiseren.



Afbeelding 7: Het plangebied in de huidige en tevens gewenste situatie.



Afbeelding 8: Het plangebied in de huidige en tevens gewenste situatie, gezien vanaf de Hammerdijk

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het voorliggende plan worden geen gebouwen opgericht of gesloopt. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten.
In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:
- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruiksruimte..

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

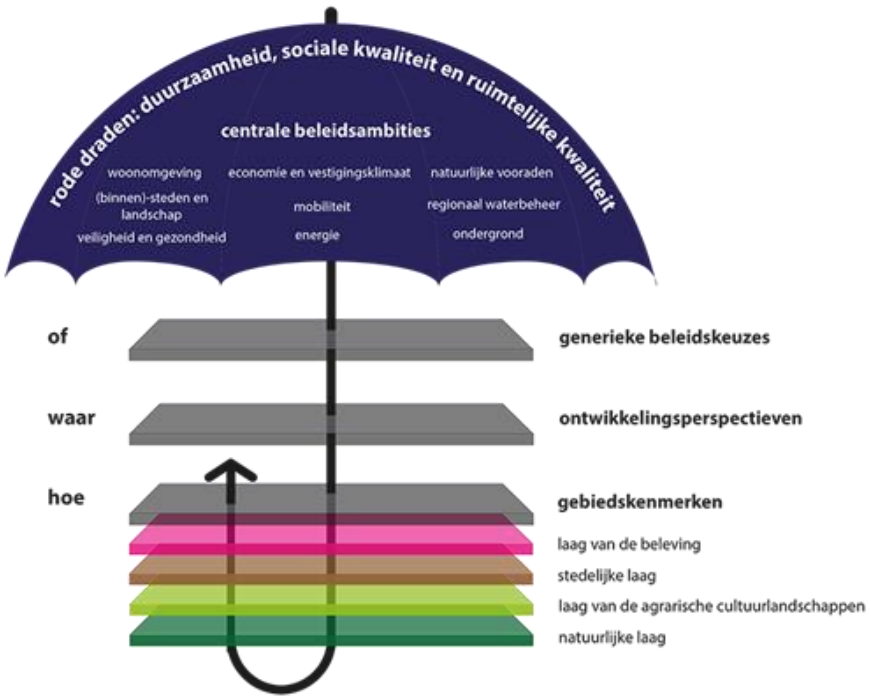
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem).

3.2.1.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Afbeelding 9: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
1. generieke beleidskeuzes (de ***of*** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de ***waar*** vraag);
3. gebiedskenmerken (de ***hoe*** vraag).
Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN). De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven
Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”.



Afbeelding 10: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Voor dit gebied geldt dat het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied kaderstellend is. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. De functie wonen past dus goed in dit landschap.

Gebiedskenmerken
Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

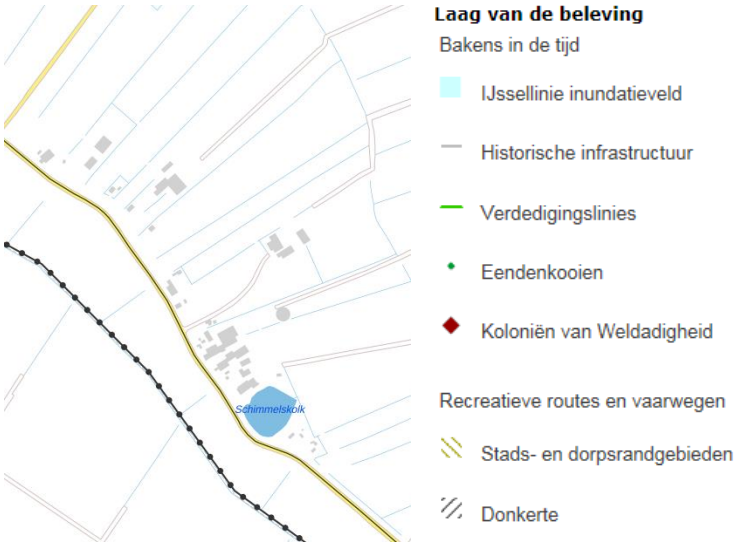
1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur), hier niet van toepassing;
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

<u>Kwaliteitsopgaven</u>
De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken 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.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat het perceel geen nadere aanduiding heeft. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 11: Laag van de beleving

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

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. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een agrarisch cultuurlandschap "zeekleilandschap", zie de kaart hierna.



Afbeelding 12: Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Het ‘zeekleilandschap’ krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het karakteristieke wielen- en dijkenpatroon, de grootschaligheid en openheid, de erven (al/ niet op terpen gelegen, als eilanden in een grote groene ruimte) en de terpen zelf met hun bijbehorende karakteristieke erven.
Als ontwikkelingen plaats vinden in het zeekleilandschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bestaande erven, lintdorpen en voormalige Zuiderzeestadjes. Als ontwikkelingen plaats vinden in het Land van Kuinre, dan dragen deze bij aan behoud van de bestaande structuur van lange opstrekkende kavels.

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen waardevolle landschapselementen aangetast of verwijderd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het ‘zeekleilandschap’. De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

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, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart ‘natuurlijke laag’ geldt het volgende.



Afbeelding 13: Natuurlijke laag

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag ‘zeekleigebied en randmeren’. De norm voor dit landschap is het patroon van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruggen en (voormalige) overstromingsvlaktes krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit karakteristieke patroon met bijbehorend reliëf.
Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van geulen en kreken, hogere oevers en kreekruggen en (voormalige) overstromingsvlaktes, dan dragen deze bij aan accentuering van het patroon en de hoogteverschillen en de beleefbaarheid daarvan.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling, de bebouwing en beplanting wijzigt niet op de planlocatie.

3.2.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).
De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 14: KGO, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

a) Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
b) Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
c) Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen”. De bebouwing en erfbeplanting wijzigt niet, alleen het gebruik wijzigt. Het initiatief kan dus als gebiedseigen worden beschouwd.

b) Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De bebouwde oppervlakte wijzigt niet, waardoor de impact op de omgeving minimaal is. Hierdoor past de voorgenomen bestemmingswijziging, voor wat betreft schaal en impact, in deze omgeving.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan dient in eerste instantie een eigen belang. De wijziging is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO. Door het wijzigen van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen”, worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloed. Het gewenste plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De vraag die centraal staat in de Omgevingsvisie Steenwijkerland is: hoe zien vestingstad Steenwijk, de kernen en het landelijk gebied van Steenwijkerland er in 2030 uit?

De omgevingsvisie geeft de richting aan voor ruimtelijke plannen en alles wat daarmee te maken heeft. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen na breed overleg met een vertegenwoordiging van diverse partijen, zoals ondernemers, plaatselijk belangen en wijkorganisaties, maar ook buurgemeenten, waterschap en provincie.

Deze ontwikkeling is passend binnen de ambitie van de omgevingsvisie. Een bestaande kavel wordt herbestemd zodat de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

3.3.2 Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

Het college heeft op 2 mei 2017 de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 vastgesteld. Met de woonvisie zet de gemeente een nieuwe koers in, waarbij aandacht voor transformatie van leegkomend vastgoed een belangrijke rol speelt. De leefbaarheid en de kwaliteit van wonen is in Steenwijkerland in het algemeen goed.

De gemeente wil hierbij inwoners en andere partijen faciliteren bij het versterken van leefbaarheid.

Het plan sluit hiermee aan op de ambities van de gemeente zoals beschreven in de woonvisie.

3.3.3 Beleidsnotitie buitengebied

In de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 maart 2012, wordt weergegeven waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van haar buitengebied. Vanwege mogelijke verschillen in interpretatie, is aanvullend op 6 november 2012 door de gemeenteraad voor de bijgebouwen een nadere aanvulling vastgesteld.

Dit plan omvat een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, dit sluit aan op deze beleidsnotitie. De leefbaarheid van het buitengebied wordt hiermee behouden.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming van de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen buiten de bebouwde kom groter dan 2.500 m^2, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan is hier geen sprake van.

Nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen die met een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

In het geldende bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden en is derhalve ook niet beschermd met de dubbelbestemming.

De structuren en kenmerken in de omgeving hebben dan ook geen cultuurhistorische betekenis. Met dit bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De woning past binnen de kenmerken van de omgeving.

Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Aanleiding en doel

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar wordt op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'beperkt kwetsbare object', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Afbeelding 15: Risicokaart "Alles tonen"

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, wegen of spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied. Op ruim 6 kilometer bevindt zich een gasbuisleiding. Deze afstand is voldoende, nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.5 Bodem

4.5.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de

bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Bovenstaande voorwaarden zijn niet van toepassing, waardoor een nader bodemonderzoek niet nodig is.

4.6 Ecologie

4.6.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor.

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 (Wnb) is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Gebiedsbescherming
In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruitgaat.

De Programmatische aanpak (PAS) geldt voor 118 Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur (de PAS-gebieden). Het PAS verbindt ecologische en economische doelen. Met het rekenmodel AERIUS kan het effect van stikstof (en stikstofverbindingen) bepaald worden.

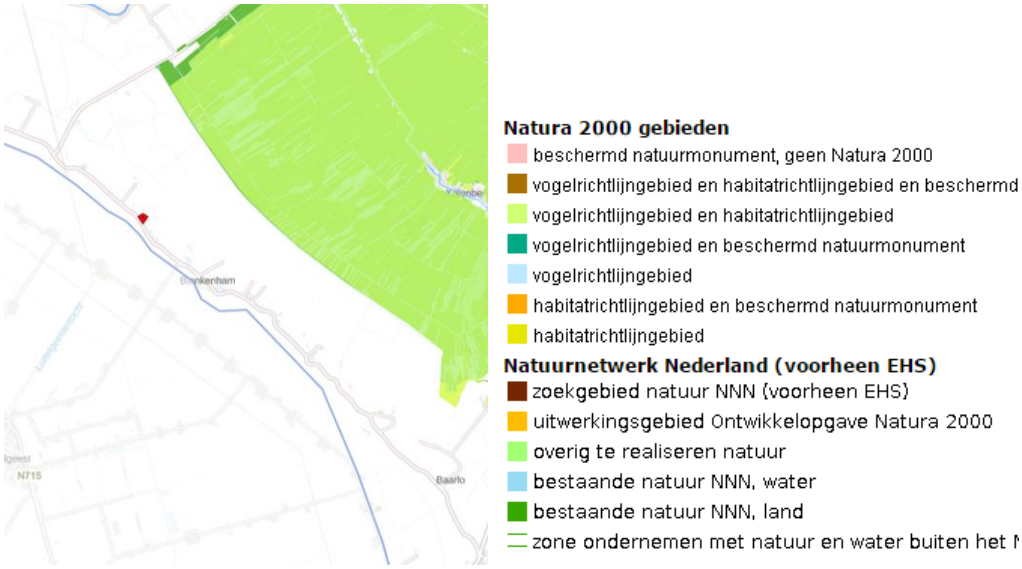
Soortenbescherming
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’.

Gebiedsbescherming
Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.



Afbeelding 13: Omliggende Natura-2000 gebieden en NNN gebieden. Bron: Atlas van Overijssel

Ten noordoosten ligt een Natura-2000 gebied, op 1,4 kilometer afstand (Wieden-Weerribben). Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen een Natura-2000 gebied of binnen de NNN. Het dichtst bij gelegen NNN gebied ligt op 2 kilometer afstand (ten noorden van het plangebied). Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden.

Soortenbescherming
Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’. Op de locatie wordt niet gebouwd, er worden ook geen gebouwen gesloopt. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Er zijn door de voorgenomen bestemmingswijziging ook geen negatieve effecten te verwachten op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

4.7 Geluid

4.7.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

De woning staat op circa 15 meter van het hart van de weg. Dit is een bestaande situatie. De woning wijzigt niet, alleen de bestemming van het perceel wijzigt, waardoor de bedrijfswoning, een burgerwoning wordt. Nader onderzoek is niet nodig.

Railverkeerslawaai en industrielawaai is bij deze locatie niet van toepassing, omdat er geen spoorwegen en industrie in de nabije omgeving gelegen zijn. Hiermee is het plan, met betrekking tot de Wet Geluidhinder, uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Aanleiding en doel

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit hoeft geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Daarnaast wordt de functie ‘wonen’ niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 M.E.R.-beoordeling

4.9.1 Aanleiding en doel

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

4.9.2 Doorwerking naar het plan

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.
Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.10 Milieuhinder

4.10.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure.
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.
In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied
In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gevestigd:

- Hammerdijk 14;
- Hammerdijk 10;
- Hammerdijk 7 en 8.

Het bedrijf aan de Hammerdijk 7 en 8 ligt op 80 meter. Het bedrijf aan de Hammerdijk 10 ligt op 118 meter afstand. De Hammerdijk 14 ligt op 109 meter.

Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.
Gelet op de afstand is dit ruim voldoende. De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

De voormalige bedrijfswoning krijgt de bestemming “wonen - buitengebied” en wordt een burgerwoning.

Op basis van artikel 14, lid 2 en 3 van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand buiten de bebouwde kom, minimaal 50 meter te bedragen. Deze afstand wordt gehaald. Het is om die reden te verwachten dat er ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast heeft het initiatief geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.11 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Het waterschap geeft aan dat er direct door kan worden gegaan met de planvorming.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" voor het perceel Hammerdijk 12 te Blankenham.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan

5 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.
Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd;
- Wijze van meten
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (zoals bijvoorbeeld bebouwingshoogte en bebouwingspercentage);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

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

- Antidubbeltelregel
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels
  In dit artikel staan de algemene regels die bij het bouwen in acht genomen moeten worden.
- Algemene gebruiksregels
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels
  In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels behandeld. In voorliggend geval betreft het de bepalingen omtrent het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In deze regels wordt aangegeven welke werken en werkzaamheden verboden zijn en welke zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht.
- Algemene afwijkingsregels
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige algemene regels
  In dit artikel wordt geregeld dat bij een nieuw bouwwerk voldoende parkeergelegenheid moet zijn en de voorrang bij dubbelbestemming wordt er in aangeduid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn afgestemd op de regeling uit de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen - buitengebied
In voorliggend geval is de bestemming ‘Wonen - buitengebied’ opgenomen voor een deel van het plangebied.

De op de verbeelding voor "Wonen - buitengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken. In de bijbehorende regels zijn regels opgenomen betreffende onder andere de maatvoering en het gebruik van de gebouwen.

Agrarisch
In voorliggend geval is de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen voor een deel van het plangebied. Dit deel heeft geen bouwvlak, het mag niet bebouwd worden.

Tuin
In dit bestemmingsplan is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen voor een deel van het plangebied. Dit deel heeft geen bouwvlak, maar ligt wel aansluitend aan het bouwvlak van de woning.

Waarde - Archeologie 2
De voor " Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Waterstaat - Waterkering
De voor " Waterstaat - Waterkering " aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- primaire waterkering;
- regionale waterkering;
- hoofdwatergang;
- watergang;
- behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges. Verder is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat hij eventuele kosten van planschade voor zijn rekening neemt. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Provincie Overijssel
Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling.

Waterschap
Via “de watertoets” is het plan ook naar het waterschap gestuurd. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Advies of overleg met het waterschap is niet nodig.

Omwonenden
De bewoners van de omliggende woningen zijn geïnformeerd over dit plan, het verslag is als bijlage ingesloten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Watertoets

datum 17-9-2019
dossiercode 20190917-59-21414

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

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

www.dewatertoets.nl

Verslag informeren omgeving

Verslag informeren buren

Adres	Datum	Opmerkingen
Hammerdijk 13	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 10	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 11	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 8	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 9	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 7	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 14	25 september 2019	Geen bezwaar
Hammerdijk 15	25 september 2019	Geen bezwaar

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 6

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 8
Artikel 3 Agrarisch met waarden 8
Artikel 4 Tuin 12
Artikel 5 Wonen - Buitengebied 13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 21
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 24

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 25
Artikel 8 Antidubbeltelregel 25
Artikel 9 Algemene bouwregels 25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 12 Algemene procedureregels 26
Artikel 13 Overige algemene regels 26

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 28
Artikel 14 Overgangsrecht 28
Artikel 15 Slotregel 28

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1. plan
het bestemmingsplan Hammerdijk 12 met identificatienummer NL.IMRO.1708.BKHHammerdijk12Bp-VG01 van de gemeente Steenwijkerland;

2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

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

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

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

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

7. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

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

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

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

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

13. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

14. bed en breakfast
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Het bieden van halfpension of volpension valt niet onder bed and breakfast.

15. bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

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

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

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

19. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

20. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

21. bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

22. bijgebouw

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

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

24. bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

26. bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

29. dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

30. detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of verhuren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

31. dienstverlening
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

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

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

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

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

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

37. maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, openbare speelterreinen en speelplaatsen en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

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

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

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

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

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

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

44. recreatief medegebruik
het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport, varen met kano en gemotoriseerde (fluister)boot, surfen, zeilen en sportvisserijen, alsmede route-

ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

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

46. verdieping
een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag welke is gelegen op de begane grond.vrijstaande woning.

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

48. windturbine
een bouwwerk dat dient voor het omzetten van energie van bewegende lucht in andere vormen van energie zoals elektriciteit en warmte.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak zoals wolfseinden en dakkapellen die voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten bedragen;

2.5 inhoud van een bouwwerk/gebouw:

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen;

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

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.8 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand;

2.10 meten op de verbeelding:
op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.11 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt

2.12 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. agrarisch hobbymatig gebruik;
c. bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
d. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;

met daaraan ondergeschikt:

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

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bestaande gebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
b. voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het instandhouden, versterken en/of ontwikkelen van de in artikel 3.1 genoemde natuur- en landschapselementen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
d. bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen per bedrijf maximaal 500 m^2 mag bedragen;
b. teeltondersteunende voorzieningen niet in het Natuur Netwerk Nederland mogen worden gesitueerd;
c. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
    6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. terras, tennisbaan en zwembad;
c. paardenbak, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
g. de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie;
h. boom- en fruitteelt;
i. verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van minicampings:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1, ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:

a. het aantal minicampings binnen de gemeente niet meer dan 50 bedraagt;

b. nieuwe minicampings in het Natura 2000 gebied (ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone natura 2000') en NNN gebieden niet mogelijk zijn;
c. minicampings uitsluitend mogelijk zijn bij een woning, die is gerealiseerd in een voormalig agrarisch bedrijf;
d. het aantal kampeerplaatsen maximaal 15 bedraagt;
e. uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
f. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
g. de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
h. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 meter bedraagt;
i. het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    7. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
    8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
k. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
l. indien een of meer van de activiteiten worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van het gebruik van gronden als paardenbak, met dien verstande dat:

a. de volledige paardenbak wordt gerealiseerd binnen een straal van 70 meter gemeten vanaf het aangrenzend en bijbehorend hoofdgebouw;
b. de paardenbak op een minimale afstand van 50 meter gemeten vanaf woningen van derden dient te worden aangelegd;
c. de plaatsing van lichtmasten bij de paardenbak uitsluitend is toegestaan indien dit geen lichthinder tot gevolg heeft;
d. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
e. de paardenbak een afmeting heeft van maximaal 20 x 40 meter;
f. de bouwhoogte van de paardenbak maximaal 1,50 meter bedraagt, uitgezonderd de hoogte van lichtmasten, die maximaal 5,00 meter bedraagt;
g. een paardenbak niet voor de voorgevelrooilijn gesitueerd mag worden;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    7. de landschappelijke en/of natuurlijke en/of ecologische waarden;
    8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

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

3.6.1 Vergunningplicht algemeen

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

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' voor het aanleggen van containervelden geen vergunning kan worden verleend;
b. het scheuren van grasland en/of rietland;
c. het aanbrengen van (bovengrondse) leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
d. het verrichten van exploitatieboringen;
e. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
f. het wijzigen van de bodemstructuur, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem met meer dan 0,20 meter;
g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
h. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
i. het dempen van oppervlaktewater;
j. het vergraven van oevers;
k. het verleggen van watergangen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
d. werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheersplan zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.6.4 Inwinnen advies bevoegd waterschapsgezag

In de volgende gevallen vraagt het bevoegd gezag advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag, alvorens de in artikel 3.6.1 genoemde vergunning te verlenen:

a. wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 750 m²;
b. wanneer gronden worden afgegraven met als doel permanent oppervlaktewater met een oppervlakte groter dan 750 m² te realiseren.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. parkeren;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
    1. de diepte gemeten vanaf de bouwgrens binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik
Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik.

Artikel 5 Wonen - Buitengebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

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

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen, uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing of conform de situatie zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
c. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
    1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
d. de goothoogte bedraagt minimaal 2,50 meter en maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat:
    1. indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger of lager is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;
e. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,50 meter en maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat:
    1. indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger of lager is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;
f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is.

5.2.3 Bijgebouwen behorende bij de woning

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

a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, mag maximaal bedragen:

Oppervlakte bestaand bouwperceel	Toegestane oppervlakte bijgebouwen
Bouwperceel tot 500 m²	50 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 500 m² tot 1.000 m²	70 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel van 1.000 m² tot 2.500 m²	80 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel vanaf 2.500 m²	100 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte

b. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% bebouwd;
c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. een carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning en/of het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 a ten behoeve van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en/of artikel 5.2.2 g ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd
b. het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak alleen betrekking heeft op de uitbreiding van een woning binnen het bouwvlak;
c. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;

3. de verkeersveiligheid;
4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

5.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere oppervlakte na sanering bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, met dien verstande dat:

a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 100% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd;
b. na sanering het perceel voor niet meer dan 60% is bebouwd;
c. de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de landschappelijke e en/of archeologische waarden van de gronden;
    6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

5.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per bouwperceel, met dien verstande dat:

a. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
b. de bijgebouwen vrijstaand worden uitgevoerd;
c. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
d. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

5.3.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroten van de goothoogte van de woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. de goothoogte van de woning maximaal 5,50 meter bedraagt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    4. de landschappelijke waarden van de gronden;
    5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

5.3.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, met uitzondering van bestaande mini-campings, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik;
c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 5.4.2 en 5.5.1;
d. woningsplitsing;
e. mantelzorg in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen;
f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
g. gebouwen voor recreatieve bewoning;
h. detailhandel en horeca.

5.4.2 Aan huis verbonden beroepen

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

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

j. er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven (Bijlage bij deze regels), met dien verstande dat:
    1. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
    2. de bestaande bouwmogelijkheden mogen niet worden verruimd;
    3. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4 en/of 5.5.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
    4. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
    5. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
    6. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
    7. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
    8. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
    9. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
    10. bij een aan huis verbonden bedrijf mag geen buitenopslag en mogen geen buitenactiviteiten plaatsvinden.
    11. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4 en 5.5.5, 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.
b. Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

5.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van complementaire daghoreca

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor complementaire daghoreca als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige en/op landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. de voor bezoekers toegankelijke ruimten alleen zijn toegestaan op de begane grond van de woning of in een bijgebouw;
c. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;

d. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 5.5.1, 5.5.3, 5.5.4 en/of 5.5.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
e. de totale oppervlakte, inclusief terras, die wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten mag maximaal 100 m² bedragen;
f. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
g. minimaal één bewoner werkzaam is in het horecabedrijf;
h. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
i. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
k. de verkeersveiligheid;
l. de milieusituatie;
m. het woon- en leefklimaat;
n. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
o. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 en 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

5.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel, kunstnijverheid en/of atelier

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en/of atelier als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. de ondergeschikte detailhandel uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
c. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt als verkoopruimte en productieruimte, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 5.5.1, 5.5.2, 5.5.4 en/of 5.5.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
f. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel maximaal 10% van het brutovloeroppervlak, tot een maximum van 150 m² mag bedragen;
g. etalages niet zijn toegestaan;
h. verkoopruimten zijn enkel toegestaan op de begane grond;
i. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een maximum van 20 x 30 centimeter;
j. verkoop van producten met veiligheidsrisico's niet zijn toegestaan;
k. vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading niet is toegestaan;

l. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
n. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 en 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

5.5.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van verblijfsrecreatie, zoals in de vorm van logiesverstrekking of bed en breakfast, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. er maximaal 10 slaapplaatsen per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
c. de woning waarin de verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gerealiseerd, is bewoond door de hoofdbewoner, op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt;
d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor bed- en breakfastactiviteiten mag worden gebruikt, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 en/of 5.5.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
g. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
i. omliggende functies niet worden gehinderd;
j. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 en 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

5.5.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:

a. het aantal minicampings binnen de gemeente niet meer dan 50 bedraagt;
b. nieuwe minicampings in het Natura 2000 gebied (ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone natura 2000') en NNN gebieden niet mogelijk zijn;
c. minicampings uitsluitend mogelijk zijn bij een woning, die is gerealiseerd in een voormalig agrarisch bedrijf;

d. het aantal kampeerplaatsen maximaal 15 bedraagt;
e. uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
f. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
g. de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
h. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 meter bedraagt;
i. het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    7. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
    8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
k. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
l. indien een of meer van de activiteiten worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie
m. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 en 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

5.5.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

a. een goede stedenbouwkundige en/op landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
b. maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen mag worden gebruikt, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de artikelen 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 en/of 5.5.4 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de milieusituatie;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
e. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
g. indien een of meer van de activiteiten genoemd in artikel 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 en 5.5.6 worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

5.5.7 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. voor mantelzorg in de woning de volgende regels gelden:
    1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning bedraagt maximaal 75 m²;
    2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden;
    1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
    2. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
    3. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
    4. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
    5. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - de verkeersveiligheid;
        - het woon- en leefklimaat;
        - de milieusituatie;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.8 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1, ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 600 m³;
b. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
c. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
d. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
e. de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden vergroot;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:

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

dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

6.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voor zover de ingreep:

1. dieper gaat dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
2. dieper gaat dan 50 centimeter benden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.3.1 is niet van toepassing, indien:

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

6.3.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

6.3.5 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen
De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. primaire waterkering;
b. regionale waterkering;
c. hoofdwatergang;
d. watergang;
e. behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden;

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen
Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, mits waterschap akkoord is en voldoet aan de bouwregels van de enkelbestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, waarvan de hoogte maximaal 10,00 meter mag bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het oprichten van gebouwen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij het bevoegd waterschapsgezag;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    7. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden en/of archeologische waarden van de gronden;
    8. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

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

a. het ophogen en afgraven van de gronden
b. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen;
c. het wijzigen van het waterpeil;
d. het dempen van watergangen;
e. het verwijderen en aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

7.4.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing indien:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toepassingscriteria
De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 kan alleen worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het bevoegde waterschapsgezag.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Meetverschillen

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid of op een andere geschikte wijze;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige algemene regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 Voorrang dubbelbestemming

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

13.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

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

a. Waarde - Archeologie 2;
b. Waterstaat - Waterkering

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 sub a met maximaal 10%.

c. lid 14.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. lid 14.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hammerdijk 12 behorend bij het besluit van gemeente Steenwijkerland.

Bijlage 3. bij de regels

Overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven

Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'aan huis gebonden beroep (vrij beroep)', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

Ook gastouderopvang kan worden aangemerkt als een aan huis gebonden beroep.

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

1 autorijschool (geen theorie)
2 bloemschikker
3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4 decorateur
5 fietsenreparateur
6 fitness-studio
7 fotograaf
8 goud- en zilversmid
9 glazenwasser
10 hoedenmaker
11 hondentrimmer
12 instrumentenmaker
13 kaarsenmaker
14 kapper
15 klompenmaker
16 koeriersdienst
17 lijstenmaker
18 loodgieter
19 meubelmaker
20 muziekinstrumentenmaker
21 nagelstudio/pedicure
22 pottenbakker
23 prothesemaker
24 reisorganisatie (kleinschalig)
25 reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26 schoonheidsspecialist
27 traiteur
28 tv/radio reparateur
29 zadelmaker

Deze lijst is niet uitputtend. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

T — Tuin

W-B — Wonen - Buitengebied

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

Bestemmingsplan:

Hammerdijk 12
Blankenham
Gemeente Steenwijkerland

Status: vastgesteld

Noordpijl

Get.:	Datum:
WDK	04-11-2019
Formaat:	Schaal:
A3	1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1708.BPHammerdijk12-VG01

VantErve ADVIES
Advies met een visie!