Bestemmingsplan Willemsoord,
Koningin Wilhelminalaan 44B

Ontwerp

Opdrachtgever:	Loonbedrijf en Kraanverhuur F. de Lange
Rapportnummer:	RB 20.105
Datum vrijgave:	Maart 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Aanleiding 4
1.3 Gewenst plan 5
1.4 Planologisch kader 5
1.5 Doel 6
1.6 Verantwoording 6
1.7 Leeswijzer 7

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 8
2.1 Ligging van het gebied 8
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving 12
2.3 Verkeersafwikkeling 16
2.4 Landschappelijke inpassing 17

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 21
3.1 Rijksbeleid 21
3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 21
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 21
3.2 Provinciaal beleid 22
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 22
3.2.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 22
3.3 Gemeentelijk beleid 26
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied – beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied 26
3.3.2 Welstandsnota Steenwijkerland 27
3.3.3 Landschappelijke Inpassing 27

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 29
4.1 Archeologie 29
4.1.1 Aanleiding en doel 29
4.1.2 Doorwerking naar het plan 29
4.2 Bodem 30
4.2.1 Aanleiding en doel 30
4.2.2 Doorwerking naar het plan 30
4.3 Ecologie 31
4.3.1 Aanleiding en doel 31
4.3.2 Doorwerking naar het plan 31
4.4 Fysieke veiligheid 32
4.4.1 Aanleiding en doel 32
4.4.2 Doorwerking naar het plan 33
4.4.3 Conclusie 34
4.5 Geluid 34
4.5.1 Aanleiding en doel 34
4.5.2 Doorwerking naar het plan 35
4.6 Luchtkwaliteit 36
4.6.1 Aanleiding en doel 36
4.6.2 Doorwerking naar het plan 37
4.6.3 Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden 38

4.7 Milieuhinder 38
4.7.1 Aanleiding en doel 38
4.7.2 Doorwerking naar het plan 39
4.8 Watertoets 40
4.8.1 Aanleiding en doel 40
4.8.2 Doorwerking naar het plan 41
4.9 M.E.R.-beoordeling 41
4.9.1 Aanleiding en doel 41
4.9.2 Doorwerking naar het plan 41
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 43
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 44
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 45
7.1 Algemeen 45
7.2 Toelichting op de Toelichting 45
7.3 Toelichting op de planregels 46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Als gevolg van een bedrijfsverplaatsing wil het bedrijf 'Loonbedrijf en kraanverhuur F. de Lange' zich gaan vestigen op het perceel Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord.

1.2 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft na een lange zoektocht voor geschikte locaties zijn bedrijf gevestigd aan de Koningin Wilhelminalaan 44 B te Willemsoord. De geldende bestemming 'Bedrijf' (milieucategorie 1 en 2) sluiten niet aan bij de beoogde bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer. In overleg met de gemeente Steenwijkerland is besloten om de bedrijfsverplaatsing definitief te maken en voor de toekomst goed te regelen in een aangepast bestemmingsplan voor deze locatie zodanig dat de bedrijfsactiviteiten van loonbedrijf en kraanverhuur F. de Lange hierin als passend kunnen worden beschouwd.

Figuur 1.1: Een indicatieve weergave van het perceel aan de Koningin Wilhelminastraat 44B te Willemsoord.

1.3 Gewenst plan

Het gewenste plan is het gevolg van een lange zoektocht naar een geschikte locatie. Deze heeft als doel een definitieve bedrijfsverplaatsing van het loonbedrijf en kraanverhuur F. de Lange op het perceel Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord planologisch gezien af te ronden. Op deze locatie worden de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van loonwerkactiviteiten, landschapsbeheer en hoveniersactiviteiten uitgeoefend.

Voor initiatiefnemer is het betreffende perceel aan de Koninging Wilhelminalaan 44b te Willemsoord de ideale locatie. Op de locatie staat een bedrijfspand wat groot genoeg is voor de stalling van de bij het bedrijf behorende machines.

De werken worden altijd uitgevoerd op de locatie van derden (typisch kenmerk van loonwerk, landschapsinrichting en hovenierswerk). Voor de werkzaamheden hebben zij enkele machines. Initiatiefnemer heeft een mini-, midi- en een mobiele kraan. Daarnaast zijn er enkele tractoren en is er een kleine vrachtauto waar de mini- of midikraan op vervoerd wordt.

Categorie vs. feitelijke activiteiten
Een loonbedrijf dient vanwege de benodigde oppervlakte voor het stallen van (omvangrijk) materieel op grond van de VNG-reeks gecategoriseerd te zijn als milieucategorie 3.1. Echter sluit de feitelijke aard en omvang van het loon- en kraanverhuurbedrijf F. de Lange hier niet op aan. De feitelijke bedrijfssituatie voorziet in een omvang van het bedrijf met 2 personen (twee broers, zelfstandigen in een vennootschap onder firma). De activiteiten en geluidshinder op het bedrijfsperceel zijn relatief kortstondig (circa 1 uur per dag). Veel van het materieel is niet aanwezig bij het bedrijf maar blijft gedurende de werkzaamheden op de locatie van het werk. De kranen komen vaak alleen in de bouwvakantie en tijdens de kerstdagen naar het bedrijf op het betreffende perceel.

1.4 Planologisch kader

Het perceel bevindt zich in de ‘Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland’, vastgesteld op 9 december 2014. Binnen de beheersverordening heeft het perceel een enkelbestemming ‘Bedrijf’ en dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat de beheersverordening in werking treedt;
- bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- wonen in een bijgebouw in het kader van een stage bij het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stagiaireverblijf',

met daaraan ondergeschikt:
- hobbymatig agrarisch gebruik;
- tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Figuur 1.2: Een uitsnede van de verbeelding van de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' met in rood het (gesplitste) bedrijfsperceel.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Zie paragraaf 4.1.

De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemers zijn door de gemeente Steenwijkerland gecategoriseerd als milieucategorie 3.1. Aangezien de bedrijfsbestemming bestemd is tot maximaal milieucategorie 2, zijn de bedrijvenactiviteiten van initiatiefnemer hiermee in strijd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer op dit perceel bij recht uitgeoefend kunnen worden.

1.5 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen om te komen tot de vestiging van het bedrijf op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie en in overeenstemming zijn met een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening'.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

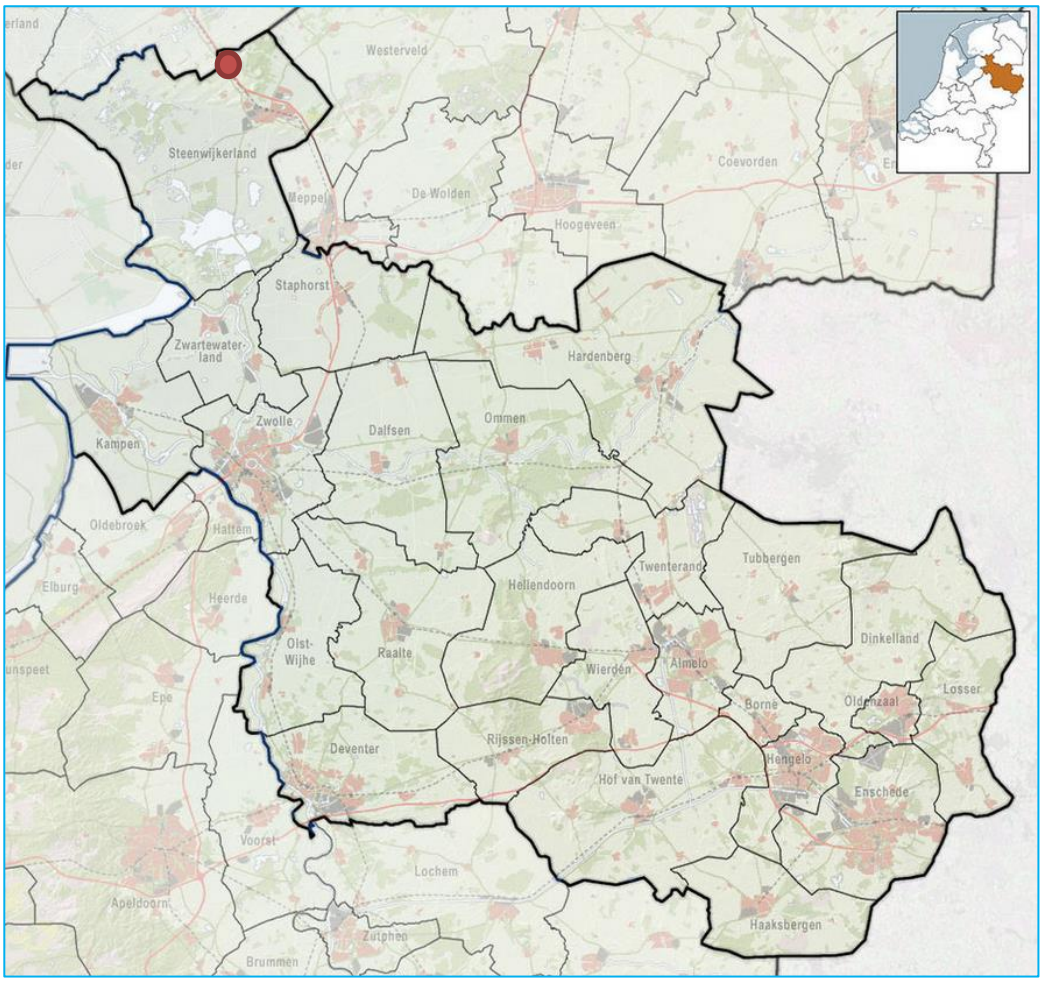
1.7 Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging van het gebied

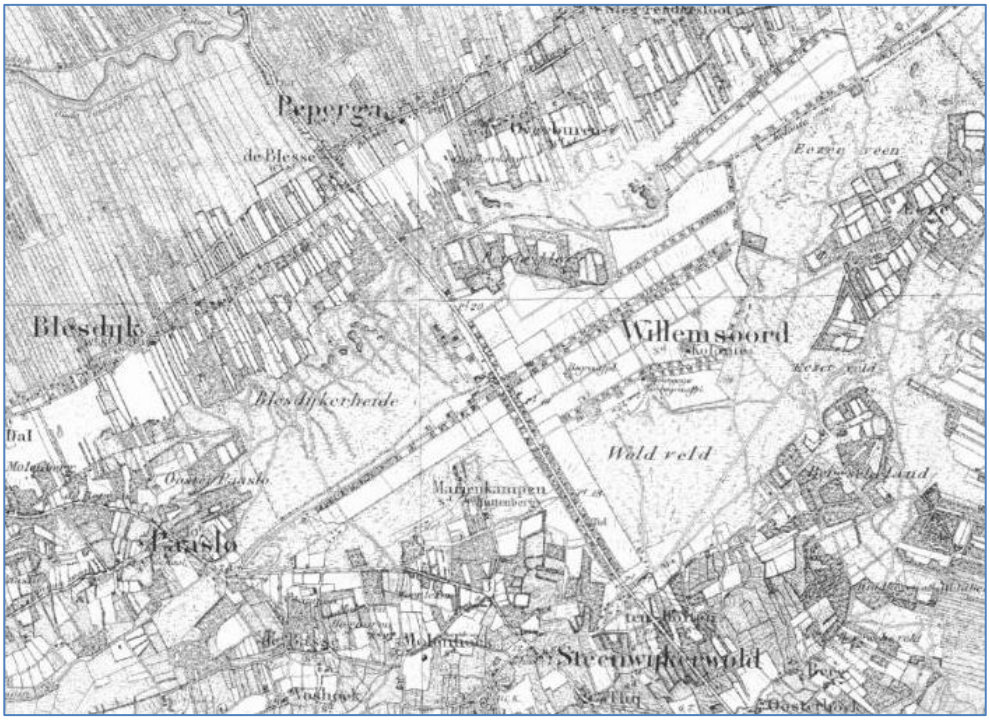
Het perceel ligt aan Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord, waarbij opgemerkt wordt dat het plangebied in oostelijke richting van de kern Willemsoord is gelegen, in oostelijk richting ten opzichte van de A32. Willemsoord ligt binnen het grondgebied van de gemeente Steenwijkerland in de provincie Overijssel. Hieronder een weergave (indicatief) van de ligging van Willemsoord.



Figuur 2.1: Nederland, provincie Overijssel, gemeente Steenwijkerland en ligging Willemsoord in één oogopslag.

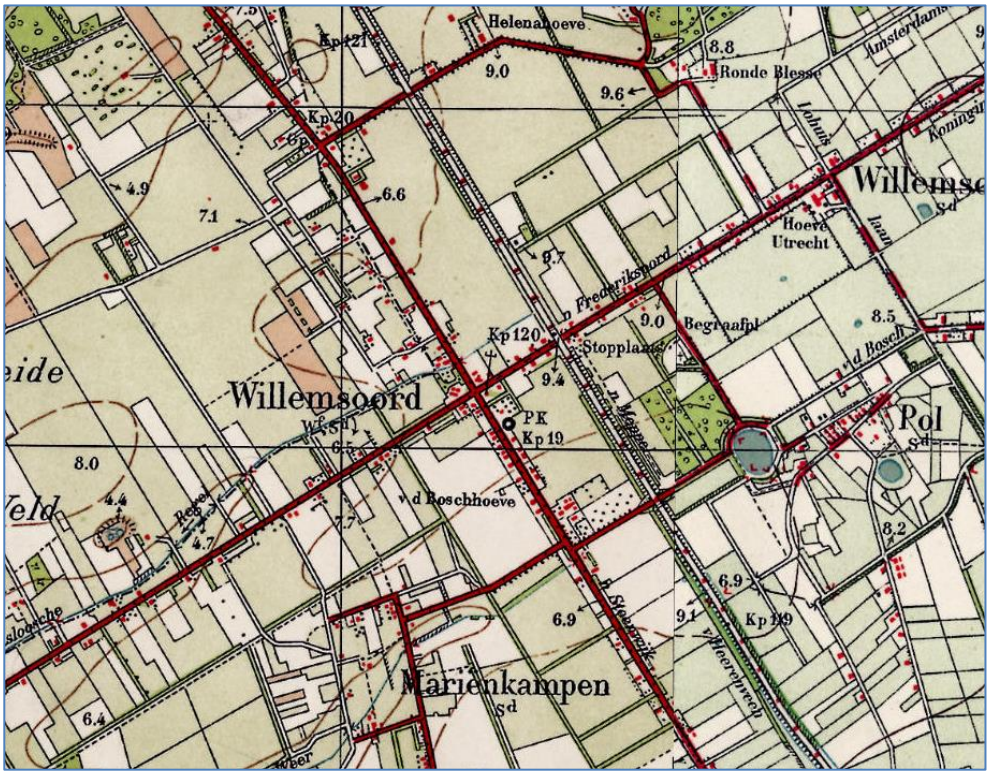
<u>Historie</u>
Binnen de rij van 34 kleine kernen die de gemeente Steenwijkerland na de "fusie" met Brederwiede en IJsselham anno 2005 rijk is, neemt Willemsoord een bijzondere plaats in. Willemsoord werd gesticht in 1820. In dat jaar werd in opdracht van de Maatschappij van Weldadigheid begonnen met de aanleg van wegen en de bouw van de eerste 100 huizen. Met daarnaast de grotere gebouwen zoals de woning voor de onderdirecteur, de spinzaal met washok, een woning voor de adjunct-directeur fabriekswezen en de school met onderwijzerswoning. De benodigde grond was daarvoor gekocht van onder meer Het Heideveld Steenwijkerwold.

Hieronder een weergave van de ontwikkeling van het plangebied en zijn directe omgeving op basis van beschikbaar en historisch kaartmateriaal (bron: www.topotijdreis.nl).

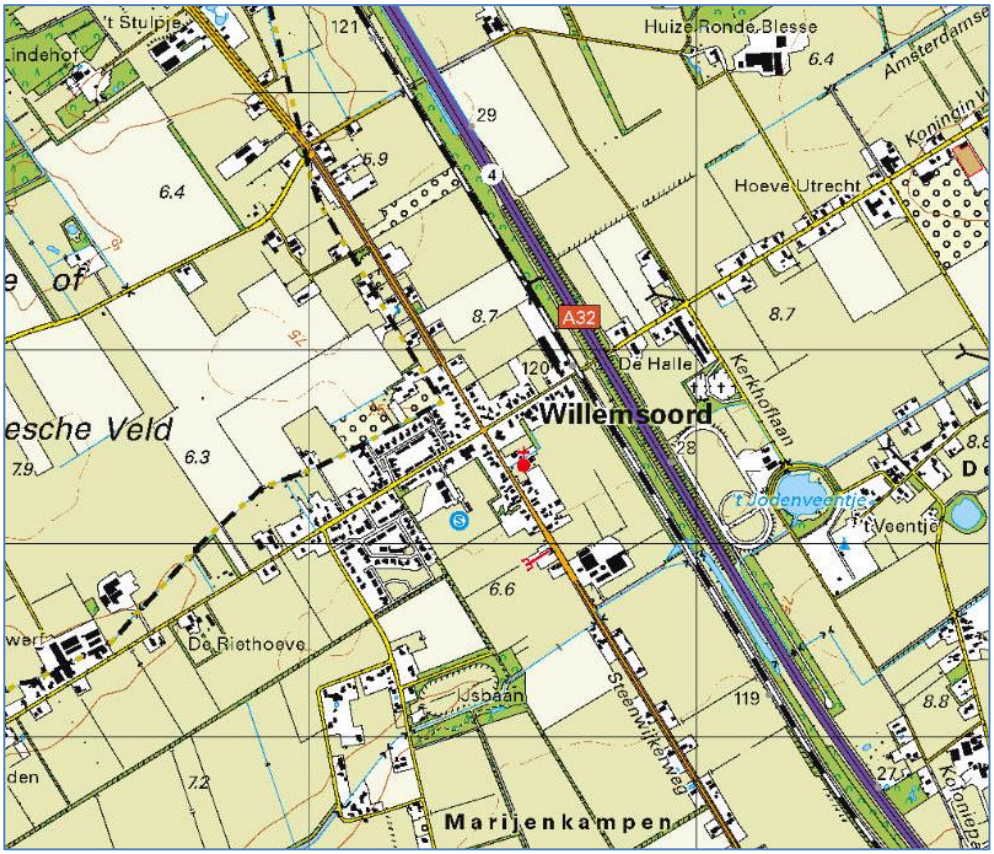


Anno 1850

Anno 1900



Anno 1950



Anno 2016

Generaal Johannes van den Bosch was de geestelijk vader van de plannen om in Frederiksoord, Wilhelminaoord en Willemsoord drie vrije koloniën te stichten om kansarme gezinnen uit het westen van Nederland de gelegenheid te bieden een nieuw bestaan op te bouwen. De kolonisten kregen een woning met een hectare grond, er werd voorzien in hun onderhoud, er was geneeskundige hulp, alsmede godsdienst- en schoolonderwijs. Dankzij de contributie van een flink aantal redelijk gefortuneerde Nederlanders konden de leefomstandigheden van die lagere volksklassen aanzienlijk verbeterd worden. Het Huis van Oranje was geïnteresseerd in de plannen. De kroonprins van Oranje, de latere Koning Willem II, gaf Willemsoord zijn naam. Willem betaalde de bouw van de school en onderwijzerswoning; de kosten bedroegen 1400 gulden voor de realisatie van beide gebouwen.

Het regiem van de Maatschappij was streng. De jeugd ging zes dagen per week naar school. Willemsoord telde een relatief groot aantal opleidingen naast de lagere school. Zo was er nabij het centrum een naai- en breischool alsmede een tekenschool. De jeugd kon ook opgeleid worden in verschillende takken van nijverheid. Zo was er een zakkenweverij, een touwbaan, een timmerwinkel en een verfwinkel, terwijl de bos- en landbouw de jeugd perspectief bood om op de administratie van de Maatschappij terecht te komen. Maar Willemsoord kende ook een eigen landbouwvakschool die op de Ronde Blesse was gesitueerd: de Gerard Adriaan van Swieten Landbouwschool. De maatschappij bezat in de directe omgeving drie grote boerderijen (Hoeve Utrecht, Hoeve Amsterdam en Hoeve Generaal van den Bosch) waardoor er voldoende grond beschikbaar was voor het aanleggen van proefvelden voor de studenten. Verder waren een veearts, stoomzuivelfabriek en een ontromingsfabriek binnen handbereik. De landbouwschool werd in 1890 gesticht en 1910 gesloopt vanwege het stopzetten van de rijksfinanciering voor deze vorm van onderwijs.

Het eerste kerkgebouw dat in de drie vrije koloniën werd gesticht was bestemd voor de joodse kolonisten. Die gezinnen werden in het noordoostelijke deel van de kolonie Willemsoord (op De Pol) gehuisvest en dat gebied kreeg in de volksmond de naam Jodenhoek. Er werd later (1837) ook een Israëlitisch bijschooltje gebouwd samen met een kleine synagoge. In 1860 woonden er nog 24 joodse gezinnen in de kolonie Willemsoord. De Nederlands-hervormde kerk aan de Steenwijkerweg in Willemsoord werd in januari 1855 ingewijd.

<u>Bijzondere kenmerken van Willemsoord</u>
Cecilia Kloosterhuis noemt in haar boek “De bevolking van de Vrije Koloniën van de Maatschappij van Weldadigheid” onder meer de gangbare spreektaal die dicht bij het Algemeen Beschaafd Nederlands lag, omdat zij "geïmporteerd" was door de stedelingen uit het Westen. “Maar ook de omgangsvormen in het dorp speelden een rol in het anders zijn. Kinderen werden van jongs af aan orde en regels gewend en strenger opgevoed dan elders”, aldus de vrouw naar wie in Willemsoord een straat werd vernoemd. Over de vormgeving van het dorp is ze wat negatief: "Het strakke van de aanleg, de ontzettende regelmaat in de verkaveling, de eentonigheid van de vrijwel gelijke koloniehuisjes op honderd meter afstand van elkaar langs de kaarsrechte wegen. Alles monotoon, zelfs de houtwallen. Geen verrassing, geen kronkelweggetjes". Het dorp telde een kerk, school, postkantoor, een café en een spoorwegstationnetje. Er waren een paar winkels, een bakkerij, smederij, een klein zuivelfabriekje, de molen, een mandenmakerij, een eigen dokter en vroedvrouw. Er was eigen koloniegeld in omloop.

Het dorp beschikte over een verenigingsgebouw gewijd aan onderwijs en ontspanning dat in de volksmond Ons Gebouw werd genoemd.

Na de Tweede Wereldoorlog, zo eind jaren 50, begin 60, kreeg Willemsoord een ander gezicht. Tussen Paasloregel en de beek De Reune werd een nieuw woonwijkje gebouwd, later gevolgd door de nieuwe woningen in het zuidwesten van het dorp. Eind jaren 80 werd de A32 aangelegd. De basisschool moest uitbreiden omdat zij te klein werd om de aanwas van leerlingen te kunnen verwerken. Multifunctioneel centrum 't Koloniehuus kwam mede dankzij veel vrijwilligerswerk tot stand.

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

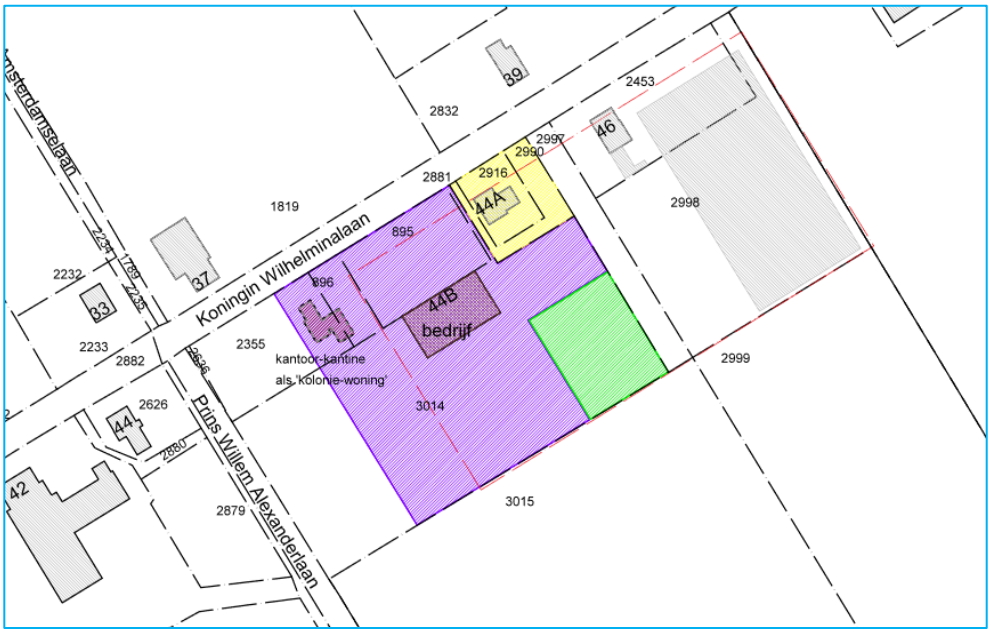
Het perceel bevindt zich aan de Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord. Het dorp Willemsoord bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer in westelijke richting. Op een afstand van circa 950 meter richting het westen bevindt zich de Rijksweg A32.

Figuur 2.2. Een weergave van het plangebied in relatie tot de omgeving.

In de directe nabijheid van het perceel bevinden zich agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven. Tegenover het plangebied is een woning gelegen. In (noord)westelijke richting een woning en twee agrarische bedrijven. In (noord)oostelijke een bedrijfsbestemming.

Figuur 2.3: Het plangebied in zijn directe omgeving.

Onderstaande foto's geven een indruk van het perceel en omvang van de aanwezige bedrijfsvoering. Op het perceel is een bedrijfspand aanwezig. Aan de linkerzijde zijn er plannen voor een kantoor-kantine ruimte die wordt gebouwd in de vorm van een 'kolonie-woning'.



Figuur 2.4: Het bestaande bedrijfspand op de betreffende locatie en aangrenzende bedrijfsgronden.

Figuur 2.5: Aanzicht van (deels) de voormalige bedrijfswoning en bedrijfspand met aangrenzende bedrijfsgronden.

Figuur 2.6: De Koningin Wilhelminalaan gezien in oostelijke richting, met links de boomkwekerij, ter hoogte van nummer 46.

Figuur 2.7: De Koningin Wilhelminalaan gezien in oostelijke richting, met links een andere bedrijvenbestemming en rechts een woning (woonbestemming)

Figuur 2.8: De Koningin Wilhelminalaan gezien in westelijke richting, met rechts het plangebied te zien aan het bedrijfspand en de voormalige bedrijfswoning. Aan de linkerzijde van de straat is een agrarisch bedrijf aanwezig.

Figuur 2.9: De Koningin Wilhelminalaan gezien in westelijke richting, met links een agrarisch bedrijf en rechts een woning (woonbestemming)

2.3 Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling van het loonbedrijf zal in hoofdzaak bestaan uit het verlaten van de locatie in de ochtend, voor het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie van opdrachtgever, én aan het eind van de dag terugkeren naar de inrichting. Afhankelijk van de werkzaamheden én de soort machine komen de voertuigen, normaal gesproken, ‘tussendoor’ niet meer terug op de bedrijfslocatie.

Gezien de kortstondige momenten van aan- en afvoerbewegingen is de geluidsbelasting naar de omgeving, alsmede de verkeersbelemmering voor de overige weggebruikers vrijwel nihil. De Koningin Wilhelminalaan wordt nu ook veelvuldig gebruikt door agrariërs en loonwerkers om hun gronden en/of werken aan of in de buurt van deze laan te kunnen bereiken. De weg kent ook geen breedte- en/of aslast beperkingen. Ook was het zo dat de vorige eigenaar van de gronden een kwekerij bezat hetgeen aanzienlijk meer verkeersbewegingen met zich meebracht dan de enkele vertrekkende en terugkerende bewegingen van De Lange. Ook nu wordt er uiteraard geen gebruik gemaakt van de spoorbrug maar zoals aangegeven ligt de locatie aan de Koningin Wilhelminalaan midden in het werkgebied van de heer De Lange en maakte hij in het verleden ook al gebruik van deze laan. De hoofdwegen worden alleen met gewone auto met aanhanger of met het vrachtwagentje aangedaan, immers deze zijn voor on-gekentekende voertuigen of voor motorrijtuigen met beperkte snelheid (MMBS) gesloten. De belasting voor de wegen rondom het bedrijf is dus zeer minimaal en minder dan in het verleden.

Bovendien is het zo dat de werkzaamheden sterk seizoen gebonden zijn, zo worden er in de wintermaanden, december – maart, vrijwel geen werk verzet en zijn het aantal rijbewegingen vrijwel nihil. Binnen de inrichting vinden, afgezien van manoeuvreren en zeer beperkte activiteiten in de werkplaats, geen aanzienlijke geluid veroorzakende activiteiten plaats. De duur van de activiteiten binnen de inrichting zijn dagelijks circa 1 uur, bestaande uit het starten van de machines, verlaten locatie, aankomst locatie, voorbereidende werkzaamheden volgend werk (bijv. aan-/afkoppelen werktuigen of parkeren.

Werkzaamheden, zoals reparatie en onderhoud in de werkplaats, vinden hoofdzakelijk in de winterperiode plaats. Deze werkzaamheden vinden in een afgesloten ruimte plaats.

2.4 Landschappelijke inpassing

Door Twan's Landschaps- en Tuinadvies is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor het plan. Aan dit plan ligt het vigerende beleid van de provincie Overijssel ten grondslag. Naast de beleidsmatige kant, heeft de provincie Overijssel, samen met onder andere de gemeente Steenwijkerland, in het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving praktische toepassingen gegeven voor het toepassen van ruimtelijke kwaliteitsprincipes. Eén van de hoofdlijnen hiervan maakt dat er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits die gelijk opgaan met verbeteringen in de Ruimtelijke kwaliteit.

Het Landschappelijk Inpassingsplan is via een zogeheten voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingsplanregels en zodoende is de uitvoering daarvan geborgd. Het inpassingsplan is als bijlage 2 van de regels dan ook volledig te lezen. Hierna worden enkele essentiële punten uit het inpassingsplan benoemd.

<u>Inpassing bedrijfsperceel</u>

Typerende elementen
De Kolonie van Weldadigheid kent in Willemsoord een aantal kenmerkende zaken. Deze typende elementen geven het tijdsbeeld goed weer en worden in het kader van de aanvraag van de Unescostatus van de Koloniën prominenter.

- Hagen en bossingels In de Koloniën van Weldadigheid werden hagen en bossingels niet alleen als sierelement ingezet. Deze dienen tevens bv als veekering en geriefhout;
- Greppels Greppels waren in de Koloniën van Weldadigheid een gangbare manier om verschillende percelen van elkaar te scheiden;
- Erfbeplanting De erfbeplanting werd grotendeels gevormd door sier- en nutsheesters als door fruitbomen;

Gezien bovenstaande, de beeldbepalende elementen in de omgeving in combinatie met de meegegeven voorwaarde van landschappelijke inpassing, zijn de volgende landschapselementen toegepast.

Hagen
Sobere hagen vormen één van de elementen die de oorspronkelijke koloniewoningen omzoomden. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het open karakter, worden de hagen toegepast haaks op de rijbaan. Daarbij wordt aangesloten bij de dragende, liniaire structuur van het landschap.

Greppel
Daar waar geen direct aangrenzende bebouwing meer is, wordt waar het kan een afscheiding gebruikt die het open karakter zo min mogelijk aantast. Greppels zijn in de Kolonie van Weldadigheid een oorspronkelijke manier om de verschillende kavels van elkaar te scheiden. Daarom worden het erf van de toekomstige woning en de oostelijke grens van het terrein gemarkeerd door een greppel.

Bossingel
Conform de wens van de gemeente wordt daar waar nodig een bossingel aangeplant. Daarmee wordt het zicht op de bedrijfsactiviteiten daar waar mogelijk beperkt. Door de bossingels recht op de bebouwing en de rijbaan structuur aan te sluiten, wordt weer tegemoet gekomen aan de verkavelingspatronen vanuit de recentere geschiedenis.

Fruitbomen
Vanuit de gedachte van de Maatschappij van Weldadigheid moest de erfbeplanting sober en doelmatig zijn. Nutbeplanting zoals fruitbomen passen wel in dit beeld. Het gaat om laag- en halfstamfruitbomen. In de Kolonie van Weldadigheid werden geen hoogstamfruitbomen aangeplant. Om de authenticiteit en de link met de Kolonie te behouden worden de volgende oude fruitrassen aangeplant:

- Notarisappel;
- Drentse of Groningse Bellefleur (appel);
- Ananasrennet (appel);
- Gieser Wildermand (peer);
- Zoete Brederode (peer);
- Opal (pruim);

Het totaal aan landschapsmaatregelen leidt tot onderstaande tekening. Omwille van de leesbaarheid en een voorwaardelijke verplichting is het gehele inpassingsplan ook opgenomen als bijlage van de regels, waarbij ook de legende zichtbaar en leesbaar is.

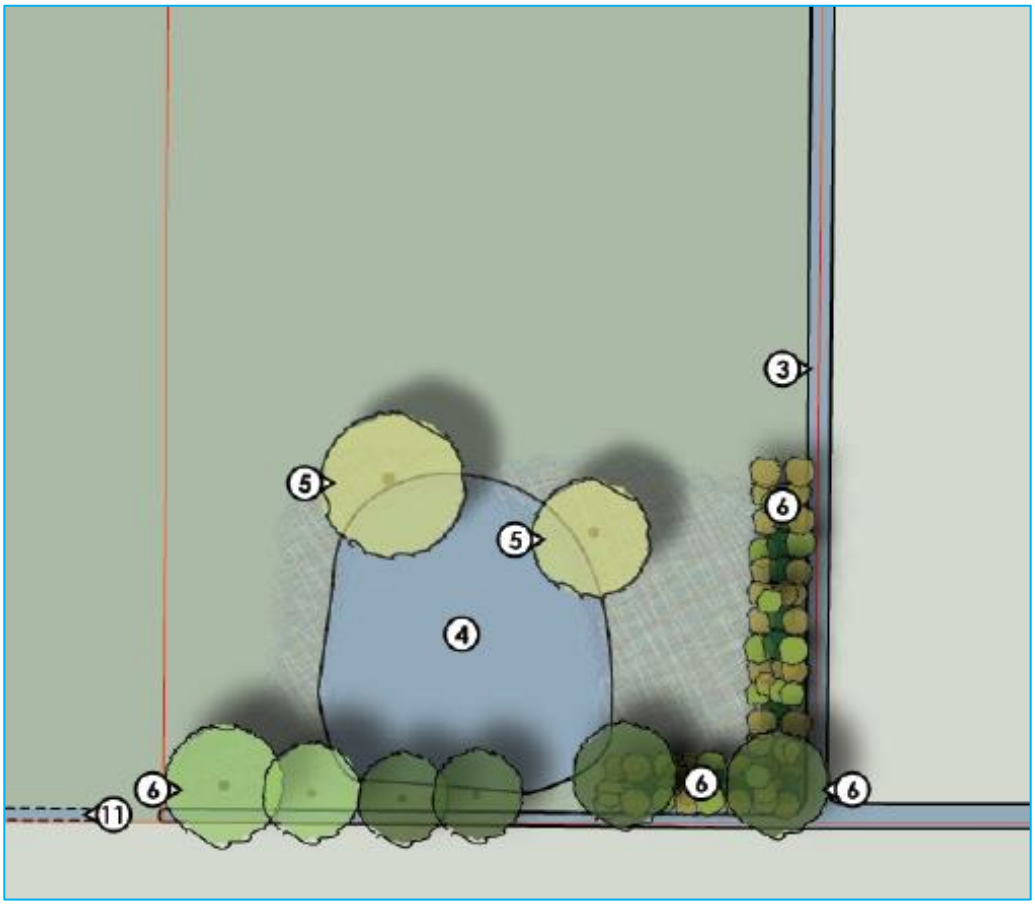
<u>Extra slag ruimtelijke kwaliteit</u>
Willemsoord ligt in het stuwwalcomplex van Steenwijk, waar ook de Woldberg en de Havelterberg deel van uitmaken. Dit stuwwalcomplex is ontstaan in de voorlaatste IJstijd, het Saalien, waarbij een reeks van stuwwallen is gevormd. Het Saalien is een belangrijke periode in de ontwikkeling van het Nederlandse landschap. Een dik pakket

landijs bedekte de noordelijke helft van het land en de structuren die door de gletsjers zijn gevormd, zoals stuwwallen, zijn opvallende geologische fenomenen van het zandlandschap.

Pingo's, of de overblijfselen daarvan, pingoruïnes, zijn een ander belangrijk en duidelijk restant vanuit de ijstijden. Een pingo is een heuvel die ontstaan is doordat een ondergrondse ijslens de bodem heeft opgedrukt. Een dergelijke heuvel kan wel zestig meter hoog worden en een diameter hebben van driehonderd meter. Als het ijs smelt ontstaat een pingoruïne, die de vorm van een krater heeft.

Eén van de landschapselementen die zijn overgebleven in deze omgeving, is de pingoruïne die zich op het bedoelde terrein bevind.

Zoals eerder vastgesteld is de pingoruïne een landschapselement dat waarvan de geologische waarde groot is. Tot op heden is er rondom de ruïne veel materiaal aangeplant tot dicht op de rand van de ruïne. De kenmerkende randwal is eerder al verdwenen. Waarschijnlijk hangt dit samen met het agrarisch gebruik van het perceel.



De geologische waarde staat vast en behoeft geen verdere ontwikkeling. Echter, de markering van dit bijzondere en historische landschapselement strekt tot de aanbeveling.

Door op enige afstand van de waterkant (>4 m) een bossingel van inlandse soorten aan te planten, wordt het landschapselement verder gemarkeerd. Bovendien zorgt de beschutting ervoor dat de ecologische waarde van de pingoruïne toeneemt.
Om de grootste waarde te creëren, kan de bossingel het beste aangeplant worden met een mix van de onderstaande inlandse soorten bomen en heesters:

- Quercus robur – zomereik;
- Fagus sylvatica – beuk;
- Betula pubescense – berk;
- Alnus glutinosa – els;
- Crataegus monogina – meidoorn;
- Ilex aquafolium – hulst;
- Amelanchier lamarkii – krent;
- Corylus avellana – hazelaar.

Door voorgestelde ontwikkelingen op het bedrijfsperceel zelf als ook de aanvullende maatregelen bij de pingoruïne is bereikt dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag is gemaakt in lijn met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Willemsoord en directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder van Duurzame verstedelijking (LvD) is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De LvD heeft als doel een goede borging van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het artikel is bepaald dat uit de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet blijken dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling:
- voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit die beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontsloten.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de algemene lijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend project voorziet in een functiewijziging waarbij de bedrijfsbestemming blijft maar de categorie ‘verzwaart’ en bestaande bouwwerken ten dienste van bedrijfsactiviteiten blijven worden gebruikt. De te bouwen kantine/kantoorruimte kan worden gebouwd in de vorm van een ‘gebouw-model als een kolonie-woning’.

Van een stedelijke ontwikkeling wordt gesproken als dit gebouw een omvang krijgt van meer dan 500 m^2. Echter zo groot zal dit gebouw niet gaan worden. Er is daarmee geen sprake van een significante toename van het ruimtebeslag. Het project is daardoor niet ladder-plichtig, omdat deze pas gaat gelden bij een toename van ruimtebeslag van meer dan 500 m^2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: ‘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’.

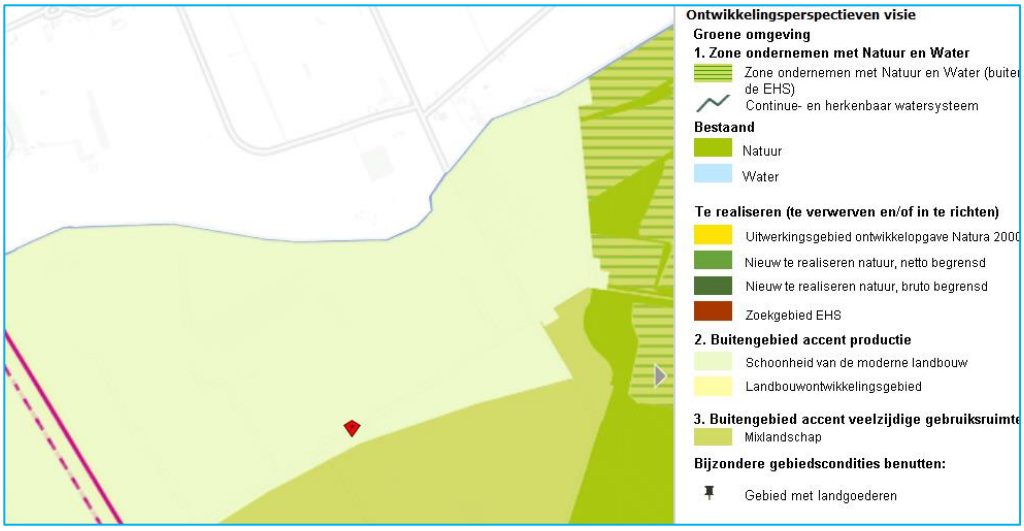
Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit 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. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingvisie Overijssel het ontwikkelperspectief ‘Schoonheid van de moderne landbouw’.



Binnen dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor schaalvergroting en verbreding, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische sector. Met de Groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Voor alle ontwikkelingen in het gebied geldt dat het behoud van de verscheidenheid tussen de verschillende landschappen en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen (voormalige) boerenerven, buurtschappen en dorpen met de omliggende landschappen leidraad is. Alle bebouwing en inrichting moeten de kenmerkende kwaliteiten behouden en verder versterken. Centraal staat behoud en versterking van landschap en het realiseren van een samenhangend netwerk met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. De functiewijziging, met daarbij gepaarde landschappelijke inpassing past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken.

Bij ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

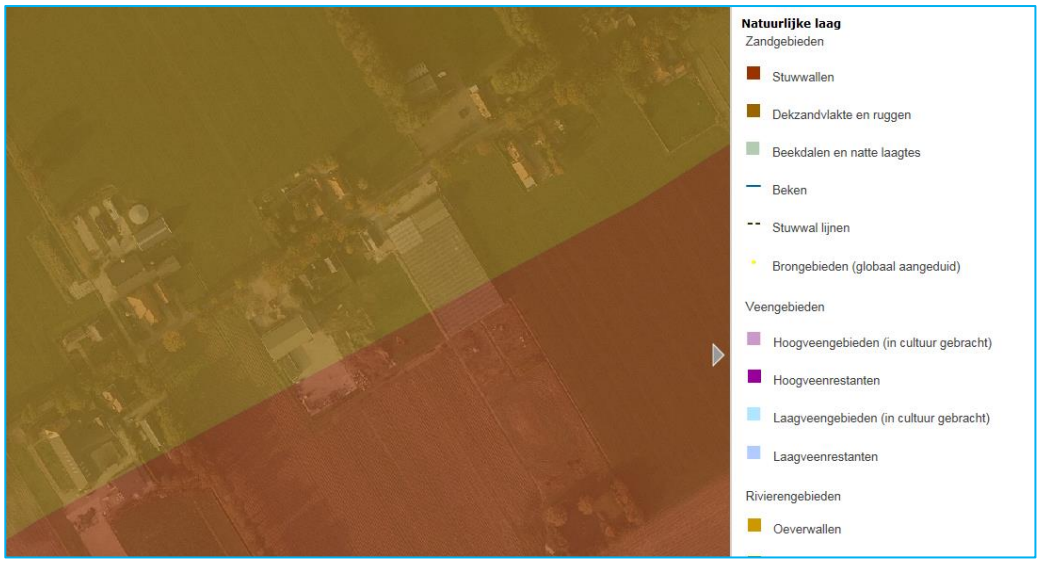
1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);

2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Kwaliteitsopgaven
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 aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

<u>Natuurlijke laag</u>
De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" grotendeels aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.



Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het bedrijfsperceel wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan is daar rekening mee gehouden. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting zal straks wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf.

Agrarisch cultuurlandschap
De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype ‘Jonge heide en broekontginningslandschap’.

De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Met de gewenste erftransformatie vindt een gedegen impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie in combinatie met het verbeteren van het terrein van de pingoruïne. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de ambitie van het gebiedskenmerk.

De stedelijke laag
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Laag van de beleving
Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'.

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming naar een passende bedrijfsbestemming en leidt niet tot een groter bouwvolume als dat op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Er is geen negatieve invloed te verwachten op het aspect donkerte. Met eventuele verlichting op het terrein zal ook rekening worden gehouden door deze zoveel als mogelijk naar beneden te richten en in de avonduren niet onnodig te lang aan laten staan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied – beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied

De gemeente werkt aan een nieuw Omgevingsplan Buitengebied. Het ontwerp daarvan ligt inmiddels ter inzage maar is nog niet onherroepelijk.

Wel is al een beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld die de richtinggevende kaders weergeeft voor de ‘ruimte’ in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Hieronder is weergave gedaan van de belangrijkste criteria en uitgangspunten voor woningen en de bijgebouwenregeling. Tevens wordt hierin verwoord hoe deze uitgangspunten in algemene zin dienen door te werken in het bestemmingsplan en op de verbeelding.

<u>Niet-agrarische bedrijven</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen gewenst. Dat speelt behalve op en rond bedrijventerreinen ook rond solitaire bedrijfslocaties. Enerzijds hebben deze solitaire bedrijven bestaande rechten, anderzijds is een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van groot belang. Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn over het algemeen goed inpasbaar in het buitengebied. De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) noemt daarvoor – afhankelijk van het gebiedstype – richtafstanden tussen de 0 en 30 meter. Bij de bestemmingsplanactualisatie kunnen dergelijke bedrijven worden toegestaan op

solitaire bedrijfslocaties, mits aan de bestemmingsplanregels een goede bedrijvenlijst (ook wel staat van bedrijven) wordt gekoppeld.

Bestaande bedrijven van een hogere categorie kunnen niet zonder meer worden 'wegbestemd'. Ze beschikken over bestaande planologische rechten en maken daar vaak al jarenlang gebruik van. Bedrijven vanaf milieucategorie 3 worden specifiek aangeduid in het bestemmingsplan. Ter plaatse mogen alleen de vigerende bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Bij beëindiging van het bedrijf is alleen nieuwvestiging van een zelfde soort bedrijf toegestaan of een bedrijf tot en van milieucategorie 1 of 2. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen bedrijven welke niet zijn genoemd, maar naar hun aard gelijk te stellen zijn met bedrijven als genoemd in de bedrijvenlijst, ook mogelijk worden gemaakt.

Randvoorwaarden
Samengevat kunnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:
- Op solitaire bedrijfslocaties bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toestaan, als genoemd op een bij het betreffende bestemmingsplan te voegen toegesneden bedrijvenlijst.
- Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie specifiek aanduiden binnen reguliere bestemming 'Bedrijf'.
- Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen bedrijven welke niet zijn genoemd, maar naar hun aard gelijk te stellen zijn met bedrijven als genoemd in de bedrijvenlijst, ook mogelijk worden gemaakt.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

3.3.2 Welstandsnota Steenwijkerland

Op basis van de gemeentelijke welstandsnota ligt het plangebied in welstandsgebied 1.2 'Heideontginningslandschap rond Willemsoord'.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming 'Bedrijf' raakt de welstandsnota niet. Het beoogde kantoor-kantinegebouw is aan te merken als bouwen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag om omgevingsvergunning (of eventueel vergunningsvrij) maakt dat dit gebouw dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota.

Hiervoor zal een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' separaat worden ingediend.

3.3.3 Landschappelijke Inpassing

Inzake de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) is er een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel gemaakt. Het voorstel houdt de ruimtelijke inpassing in haar omgeving in. Dit voorstel is een onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

De ruimtelijke inpassing is in een tweetal onderdelen te verdelen: 1. Bebouwing, en 2. Groen. Deze twee onderdelen zijn uitgewerkt en voorzien van illustraties die de

inrichting, vormgeving en de materialisatie verbeelden. Overkoepelend is er een beplantingsplan met verbeelding opgenomen. Het Landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en door middel van een zogeheten voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingsplanregels waardoor deze ook handhaafbaar is. In paragraaf 2.4 is uitvoering ingegaan op het inpassingsplan.

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 toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

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

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

Op basis van de beheersverordening geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” voor het perceel. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden zijn maatregelen vereist indien er sprake is van een bodemingreep met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wordt uitgevoerd worden.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming ‘Bedrijf’ gaat niet gepaard met een bodemingreep. Het te realiseren kantoor-kantinegebouw blijft ruimschoots onder de drempelnorm van 2.500 m^2.

Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming blijft intact ter waarborg van het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bodem

4.2.1 Aanleiding en doel

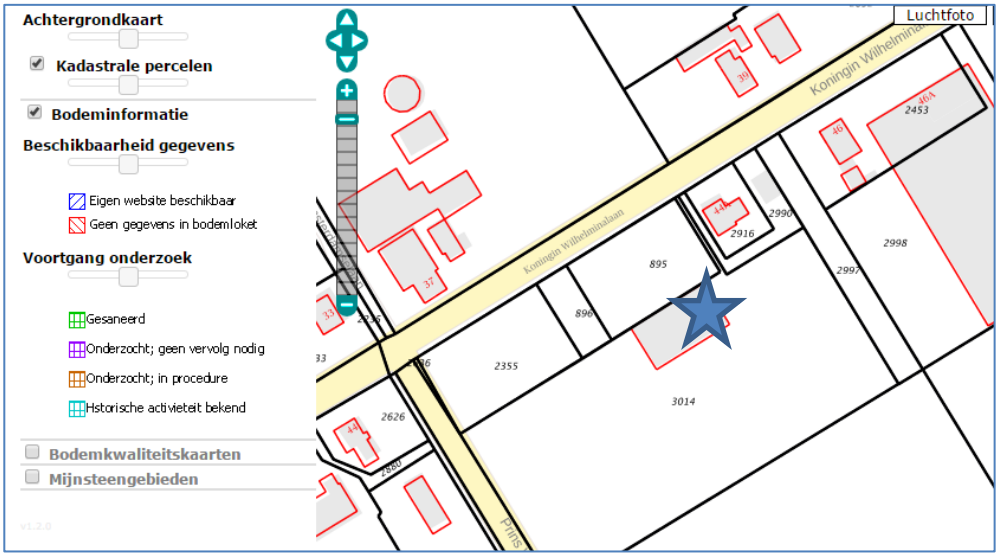
De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij 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.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het bodemloket met het plangebied als blauwe ster laat geen recente bodeminformatie zien.



Figuur 4.1: Uitsnede van het bodemloket met de blauwe aanduiding als plangebied

Op basis van het bodemloket is voor het plangebied geen relevante informatie aanwezig.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming ‘Bedrijf’ gaat niet gepaard met een bodemingreep. In overleg met de gemeente Steenwijkerland is bepaald dat bij een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van het kantoor-kantinegebouw alsnog een (verkennend) bodemonderzoek kan worden vereist, mocht de bouwactiviteit dat verlangen.

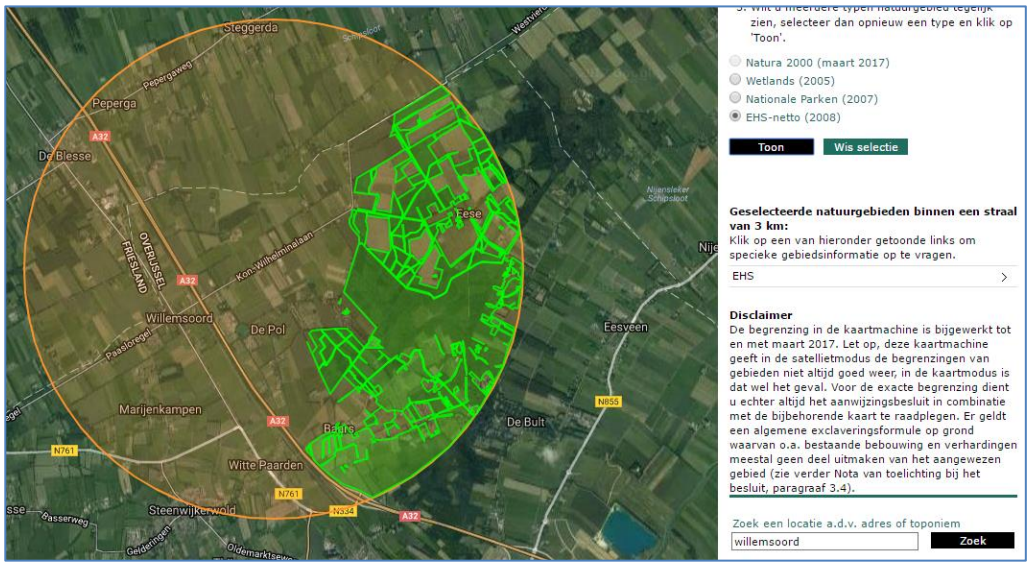
4.3 Ecologie

4.3.1 Aanleiding en doel

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Figuur 4.2: Weergave van de kaartenmachine www.synbiosys.alterra.nl

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)
Ten opzichte van het plangebied bevinden zich op circa 1,1 kilometer in oostelijke richting onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland. De onderzochte locatie ligt niet in het NNN zelf, zodoende is geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig.

Tevens is nog een zogeheten Aerius-berekening uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het uitgevoerde onderzoek

komen geen belemmeringen naar voren richting de omringende Natura 2000 gebieden als gevolg van uitvoering van dit bestemmingsplan.

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of er sprake is of kan zijn van genoemde verbodsactiviteiten. Het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming ‘Bedrijf’ gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waarden. Er worden geen bomen of houtopstanden gekapt en geveld of verouderde bebouwing gesloopt. In het kader van voorliggende bestemmingsplan is geen ecologisch onderzoek nodig.

4.4 Fysieke veiligheid

4.4.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers

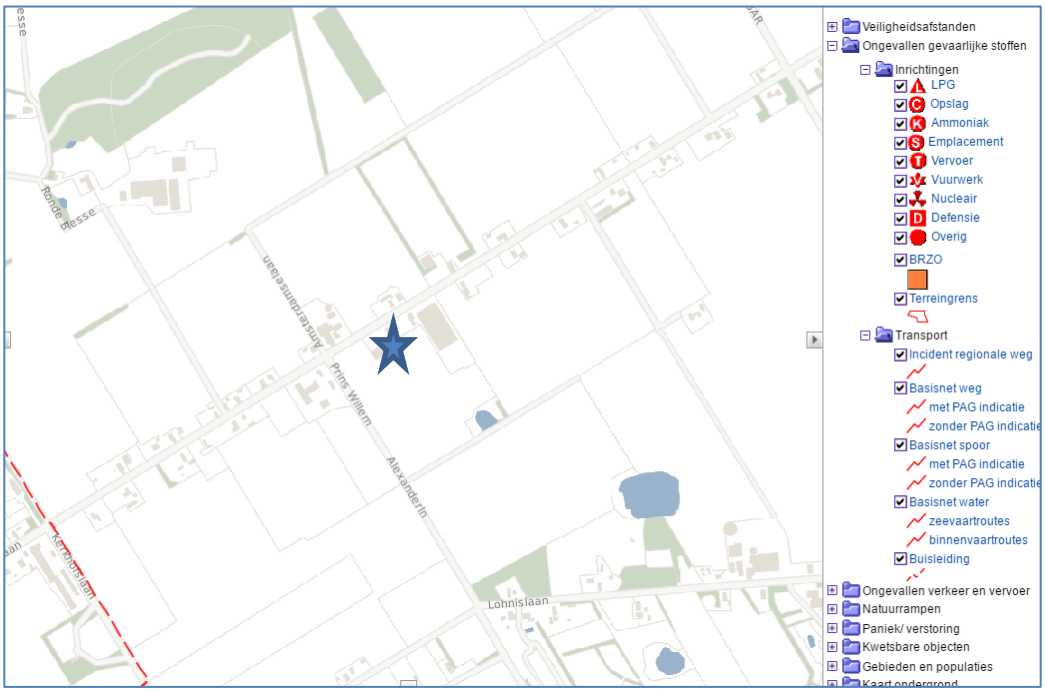
vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. 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.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Figuur 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

4.4.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.2.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.2.3 Buisleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.4.2.4 Route gevaarlijke stoffen

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op het plangebied. Ook de A32 ligt op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.4.2.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig. Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid is nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 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.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het 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 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 bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Onderdeel van het plan is de realisatie van een kantoor-kantingebouw. Deze is niet aan te merken als geluidgevoelig, zodat nader onderzoek vanuit wegverkeerslawaai hierop niet nodig is.

Wel kan het zijn dat er geluidhinder uitgaat van het bedrijfsterrein naar (bedrijfs)woningen in de omgeving toe. Om daar duidelijkheid over te krijgen is door akoestisch onderzoeksbureau Van der Boom BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bepalen van de geluidsuitstraling vanuit het bedrijf naar de omgeving toe als ook ter motivatie om aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn met een milieucategorie 2 inrichting. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

<u>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr,LT</u>
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1-5 bij de woningen hooguit 45 dB(A) overdag en 27 dB(A) in de avond. Daarmee worden de grenswaarden uit de VNG-brochure niet overschreden. Wanneer wordt uitgegaan van gemengd gebied – met 5 dB(A) hogere grenswaarden - ontstaat er zelfs een marge van 5 dB(A) t.o.v. de normen. Ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

<u>Maximale geluidniveaus</u>
De maximale geluidniveaus LAmax t.g.v. het laden/lossen en de voertuigbewegingen bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 66 dB(A) overdag en 62 dB(A) in de avond. Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden. Ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

<u>Conclusie Milieucategorie</u>
Aangezien het bedrijf kan voldoen aan de grenswaarden uit de VNGbrochure is plaatsing op deze locatie op akoestische gronden mogelijk. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de milieuruimte die het bedrijf inneemt overeenkomt met maximaal categorie 2.

Maatregelen en het BBT-principe
Bij De lange is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. Geluidbeperkende voorzieningen zijn niet noodzakelijk om aan de eisen te voldoen en praktisch ook niet mogelijk cq zinvol. De laadlosactiviteiten vinden reeds plaats op de akoestisch gunstigste positie, waarmee maximale afscherming richting woningen is gecreëerd.

Verkeersaantrekkende werking
De 50-dB(A)-contour t.g.v. verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 3 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf (zie bijlage IV) - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

Trillingen
Er zijn geen installaties bij het bedrijf die relevante trillingen veroorzaken. Bovendien liggen de woningen voldoende ver van de locatie om – naar verwachting - geen trillingshinder dan wel schade aan gebouwen te ondervinden (conform de trillingsrichtlijnen SBR-A en –B).

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijnstof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijnstof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) 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.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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

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

Een project zoals deze is niet op voorhand aan te merken als een ‘nibm-project’, zodat op een andere wijze beoordeeld dient te worden of de voorgenomen plannen van negatieve invloed zijn of kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

Dat kan worden beoordeeld met behulp van de zogeheten Nibm-tool. Daarbij is uitgegaan van een aandeel van zwaar verkeer van 30% en zodoende is bepaald waar het omslagpunt ligt wanneer er bij welke verkeerstoename sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderstaand de weergave daarvan.

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

	Jaar van planrealisatie	**2017**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	312
	Aandeel vrachtverkeer	30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,20
	PM_{10} in µg/m^3	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

	Jaar van planrealisatie	**2017**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	313
	Aandeel vrachtverkeer	30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,20
	PM_{10} in µg/m^3	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Pas bij een verkeerstoename van 313 extra voertuigbewegingen per dag is er sprake van een plan waarbij sprake is van negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Aan deze aantallen zal het bedrijf niet toekomen, zodat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt slechts voorzien in een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag, te weten:
- Laad- en losactiviteiten gebeuren overdag m.b.v. de kraan of tractor (in totaal 60 min/dag) en heftruck (eveneens 30 minuten/dag);
- Aan- en afvoer van materiaal en gereed product vindt plaats over route I tussen 07:00 – 19:00 uur; maximaal 2 transporten (zware en middelzware vrachtwagens) per dag. In de avond en in de nacht rijden geen vrachtwagens over deze route.

- De personenwagens/bestelwagens volgen route II; het gaat in totaal om ca 4 bewegingen overdag en 2 in de avond.

Deze aantallen liggen ruimschoots onder de genoemde aantallen in de Nibm-tabel.

4.6.3 Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

In algemene zin wordt aangenomen dat de uitstoot van uitlaatgassen op Natura 2000 gebieden niet verder reikt dan 3,0 kilometer. Binnen 3 kilometer afstand is geen sprake van Natura 2000 gebied (zie ook onderstaande figuur). Daarbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat ter plaatse reeds sprake was van een bedrijf in de vorm van een loonwerkbedrijf.

4.7 Milieuhinder

4.7.1 Aanleiding en doel

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

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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. In paragraaf 2.2. is de directe omgeving van het plangebied beschreven. In nabijheid van het plangebied zijn agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven gelegen.

Voor (bedrijfs)woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. De bedrijfsactiviteiten van het loon- en kraanverhuurbedrijf zijn gecategoriseerd in de milieucategorie 3.1. Deze categorie kent een grootste normafstand van 50 meter voor geluid. Voor de aspecten stof en gevaar gelden afstandsnormen van 10 meter. Voor geur 30 meter.

Paragraaf 2.2 laat zien dat er sprake is van een ‘gemengd gebied’. Er is daarmee te rechtvaardigen dat afstandsnormen zoals verwoord in de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’ met één trede naar beneden kunnen worden bijgesteld.

Voor milieucategorie 3.1 geldt dat als gevolg van omgevingstype ‘gemengd gebied’ de afstandsnormen teruggebracht kunnen worden van 50 (grootste afstand; geluid) naar

30 meter. Dat betekent verder dat de afstandsnormen voor stof en gevaar naar 0 meter gaan en het aspect geur naar 10 meter.

In paragraaf 4.5 is het aspect geluid reeds uitgewerkt en gemotiveerd dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn (en het bedrijf feitelijk is in te schalen als een milieucategorie 2 inrichting gezien de aard en omvang van de werkzaamheden).

Rondom het bedrijf zijn in (noord)westelijke richting, noordelijke en oostelijke richtingen een drietal woningen gelegen. De dichtbij zijnde woning (nummer 44a – de voormalige bedrijfswoning) staat op ongeveer 17 meter van de begrenzing ‘bestemming Bedrijf’. Er wordt voor de aspecten geur, stof en gevaar voldaan aan de normafstand en vanuit dat perspectief is geen milieuhinder te verwachten. Vanuit geluid is reeds aangegeven dat voldaan kan worden.

Er geldt dus geen belemmering vanuit milieu hygiënisch oogpunt vanuit het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie (van 2 naar 3.1) van de bestemming ‘Bedrijf’. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig, omdat de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer naar (feitelijk) aard en omvang geen nadelige effecten heeft op de woningen in de omgeving.

4.8 Watertoets

4.8.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

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

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Op 2 mei 2018 is voor dit bestemmingsplan de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Vanuit de ingevulde vragenlijst geldt dat voor dit bestemmingsplan de korte procedure van toepassing is waarbij wordt verwezen naar de standaard waterparagraaf. Met deze standaard waterparagraaf dient met de verdere planuitwerking (bouw- en realisatiefase) rekening te worden gehouden. Het ontvangen watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig te zijn.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

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

Archeologie	Er is sprake van een het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming 'Bedrijf', zonder bodemingrepen die de onderzoek normen overschrijden.
Bodem	Er is sprake van een het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming 'Bedrijf', zonder (ver)bouwactiviteiten. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is sprake van het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming 'Bedrijf' waarbij er geen ecologische waarden worden aangetast.
Geluid	Er is sprake van het juridisch-planologisch wijzigen van de milieucategorie van de bestemming 'Bedrijf', zonder (nieuwe) geluidsgevoelige objecten, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van een functiewijziging zonder significante toename van verhard oppervlakte waardoor er geen waterschapsbelang speelt.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders dient hiertoe een afzonderlijk besluit te nemen.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is haalbaar voor de initiatiefnemer. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges (voor een bestemmingsplanherziening). Verder wordt 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 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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

Overleg omwonenden
Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure heeft de initiatiefnemer uitgebreid overleg gevoerd met de omwonenden van het plangebied. Vanwege de ligging van deze specifieke herontwikkelingslocatie is er besloten om omwonenden tijdig kennis te laten nemen van het voornemen. Inmiddels zijn één-op-één gesprekken gevoerd. De woon- en werkomgeving van het plangebied, specifiek met zicht op het plangebied, zijn persoonlijk benaderd en geïnformeerd over het voornemen. In de persoonlijke gesprekken heeft de initiatiefnemer de planvorming met betrekking tot de plannen alsmede de perceelsinrichting en sfeerbeelden van de toekomstige bebouwing van het plangebied zowel mondeling als door middel van vormtekeningen uitgebreid toegelicht.

Het bestemmingsplan wordt in deze fase daarnaast aan de wettelijke overlegpartners gestuurd ter beoordeling.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.
De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

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

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden
De gronden rondom de pingoruïne hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming is gericht op agrarisch grondgebruik in combinatie met het respecteren en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door middel van een voorwaardelijke verplichting zal hier het aanzien van de pingoruïne worden verbeterd en ondergaat hier een kwaliteitsverbetering.

Artikel 4 : Bedrijf
Binnen deze bestemming is vastgelegd welke vormen van bedrijvigheid zoal zijn toegestaan en welke bouwregels e.d. daar bij horen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2
Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennend) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene procedureregels
In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Artikel 10 : Overige regels
In deze regel is aangegeven dat indien er sprake is van verwijzing naar wettelijke regels dat de wettelijke regels van toepassing zijn die gelden op het moment waarop toepassing van de regel aan de orde is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project	: Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord
Projectnummer	: RB 20.105
IMRO	: NL.IMRO.1709.WLOkonwilhelm44bBP.ON01
Versie	: 01
Datum	: Maart 2020

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en stikstofoxide (NOx), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositiekaart
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Loonbedrijf en Kraanverhuur F. de Lange	Kon. Wilhelminalaan 44 B, 8338 KE Willemsoord

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Legalisering bedrijf	RhQxUrBVsqvU

Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
17 april 2018, 13:15	2018	Berekend voor Wnb.

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	191,00 kg/j
NH3	-

Resultaten

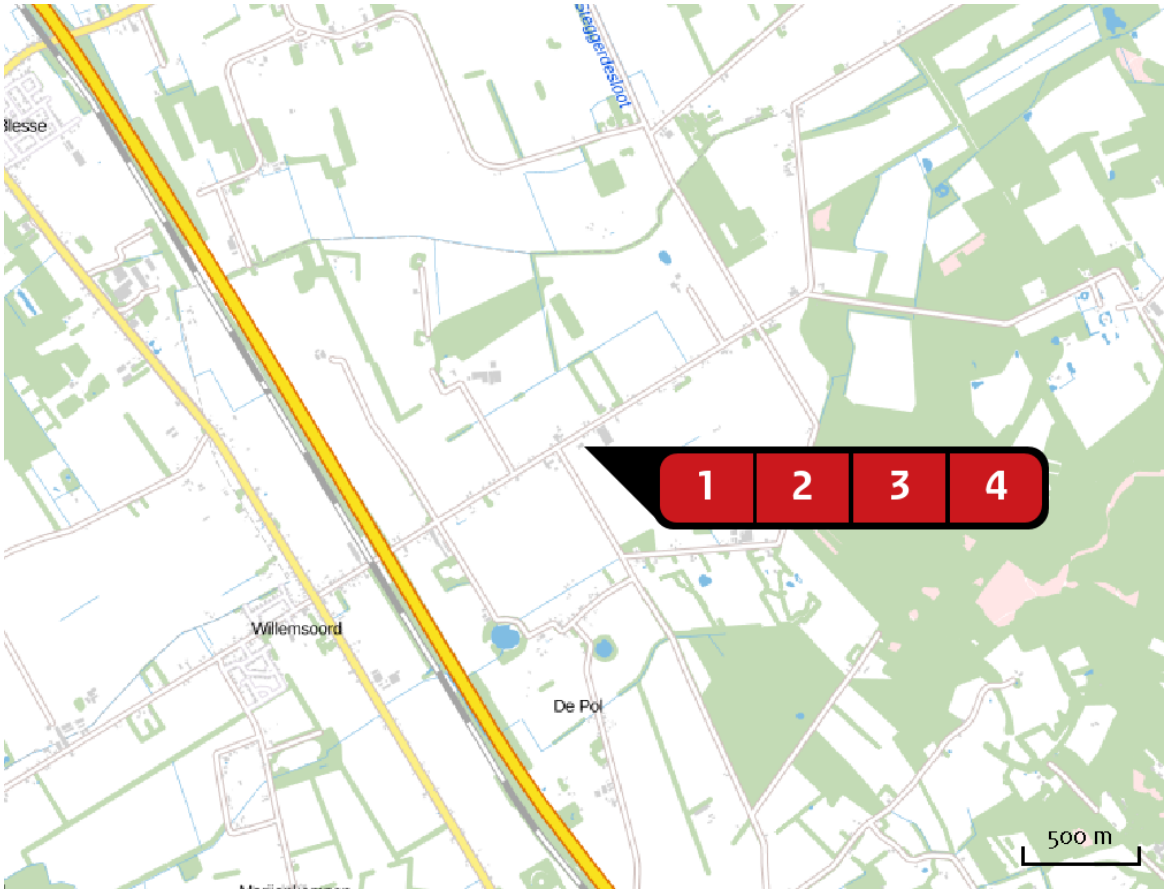
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
-	-

Toelichting

Legalisering van een loonbedrijf

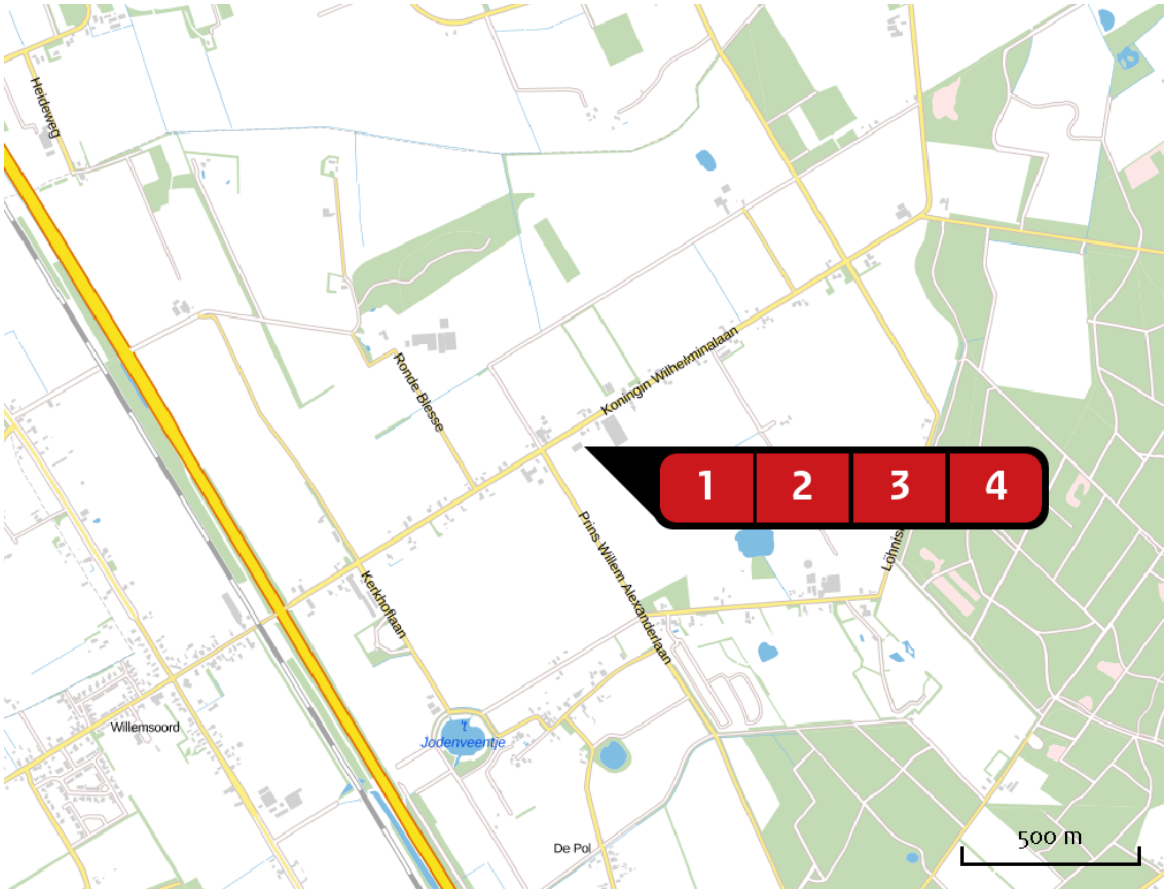
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bron 1 Mobiele werktuigen | Landbouw	-	51,53 kg/j
2	Bron 2 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	97,44 kg/j
3	Bron 3 Mobiele werktuigen | Landbouw	-	5,21 kg/j
4	Bron 4 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	36,82 kg/j

Depositie natuur-gebieden



Hoogste projectbijdrage

Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

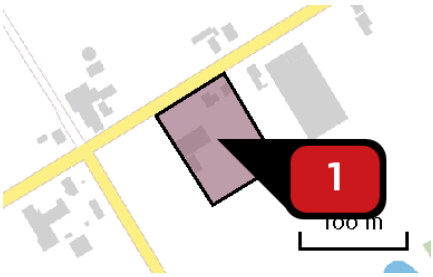
Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn

Emissie (per bron)

Situatie 1

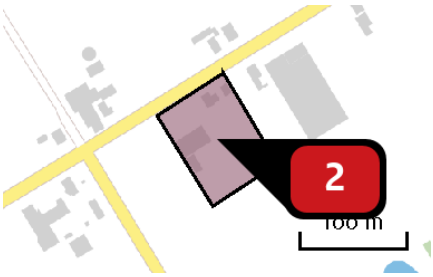


Naam: Bron 1

Locatie (X,Y): 201617, 538450

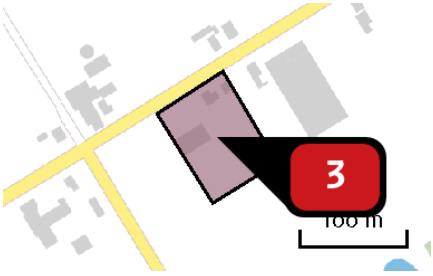
NOx: 51,53 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
Pre-STAGE 1991 - STAGE I, 130 - 560 kW	Tractor	500				NOx	18,82 kg/j
STAGE II, 75 – 130 kW, bouwjaar 2003/01, Cat. F	Tractor	1.000				NOx	17,13 kg/j
STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	Tractor	2.600				NOx	3,14 kg/j
STAGE I, 37 – 75 kW, bouwjaar 1999/04, Cat. C	Tractor	500				NOx	12,44 kg/j



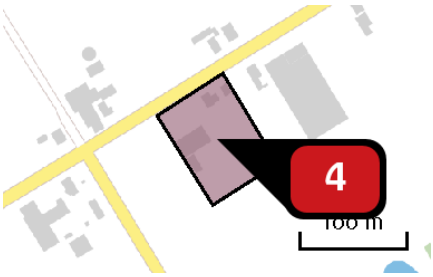
Naam Bron 2
Locatie (X,Y) 201617, 538450
NOx 97,44 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE III A, 75 – 130 kW, bouwjaar 2007/01, Cat. I	Graafmachine	2.500				NOx	27,18 kg/j
STAGE III A, 37 – 75 kW, bouwjaar 2008/01, Cat. J	Graafmachine	2.500				NOx	30,69 kg/j
STAGE IV, 56 – 75 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. R	Graafmachine	1.975				NOx	2,30 kg/j
STAGE III A, 19 – 37 kW, bouwjaar 2007/01, Cat. K	Graafmachine	1.875				NOx	37,27 kg/j



Naam Bron 3
Locatie (X,Y) 201617, 538450
NOx 5,21 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE II, 18 – 37 kW, bouwjaar 2001/01, Cat. D	Heftruck	250				NOx	5,21 kg/j



Naam	Bron 4
Locatie (X,Y)	201617, 538451
NOx	36,82 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE I, 130 – 560 kW, bouwjaar 1999/01, Cat. A	Vrachtauto	975				NOx	24,90 kg/j
STAGE III A, 37 – 75 kW, bouwjaar 2008/01, Cat. J	Pick-up	500				NOx	6,14 kg/j
STAGE IV, 56 – 75 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. R	Caddy	300				NOx	< 1 kg/j
STAGE III A, 75 – 130 kW, bouwjaar 2007/01, Cat. I	Bus	500				NOx	5,44 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2016L_20171215_64190d2d2b
Database	versie 2016L_20170828_c3f058f00f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

datum 2-5-2018
dossiercode 20180502-59-17783

Geachte Marcel Beek,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

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. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Koningin Wilhelminalaan 44B te Willemsoord.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

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

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden

verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

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. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

De WaterToets 2017

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 8

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 10
Artikel 3 Agrarisch met waarden 10
Artikel 4 Bedrijf 13
Artikel 5 Wonen 15
Artikel 6 Waarde – Archeologie 2 24

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 27
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 8 Algemene bouwregels 28
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 11 Overige regels 31

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 32
Artikel 12 Overgangsrecht 32
Artikel 13 Slotregel 33

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS 34
Bijlage 1 van de regels – Landschappelijk Inpassingsplan 34
Bijlage 2 van de regels – Staat van Bedrijven 35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, Koningin Wilhelminalaan 44b te Willemsoord, met identificatienummer NL.IMRO.1709.WLOkonwilhelm44bBP.ON01 van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 agrarisch:
het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

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

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

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

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

1.11 agrarisch grondgebruik:
een agrarische activiteit waarvan de productie afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond.

1.12 archeologische waarde:

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

1.13 bebouwde kom in verband met archeologie:
voor het bepalen van de bebouwde kom wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet.

1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

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

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

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

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

1.20 bestaand:
de op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare bebouwing of het op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.24 bijgebouw:

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

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

1.26 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.28 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

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

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

1.34 draadomheining en draaderfafscheiding:
een omheining of erfafscheiding bestaande uit één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende of haaks op elkaar staande draden.

1.35 eerste bouwlaag:
bouwlaag op de begane grond.

1.36 erf:

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

1.37 erfafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

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

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

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

1.41 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.

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

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

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

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

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

1.47 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

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

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

1.50 openbare dienstverlening:
dienstverlening door openbare instanties in het kader van het algemeen belang.

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

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

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

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

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

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

1.57 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'15) of het Vuurwerkbesluit.

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

1.59 shop-in-shop formule:
shops die zijn gevestigd in andere winkels en voor wat betreft oppervlakte daaraan ondergeschikt zijn. Ze voldoen niet aan de definitie van volumineuze detailhandel. Mocht dat wel het geval zijn, dan zouden ze zich immers zelfstandig kunnen vestigen. Dergelijke formules zijn onder andere herkenbaar doordat ze geen onderdeel uit maken van de rechtspersoon van de overkoepelende winkel, ze eigen kassa's hebben, beschikken over eigen personeel en ze eigen reclameuitingen gebruiken.

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

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

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

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

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

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

2.4 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

2.8 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.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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

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

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

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;
e. instandhouding, versterking en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of ecologische waarden van de bestaande dobbe, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - bestaande dobbe';

met daaraan ondergeschikt:

f. ontsluitingsvoorzieningen;
g. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
h. recreatief medegebruik, voor zover dit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
i. 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 10

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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, 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. ligplaats voor boten;
j. verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 2 van de regels opgenomen Landschappelijk Inpasingsplan, teneinde te komen tot een gedegen landschappelijke inpassing en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige dobbe.

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

3.4.1 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;
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.

3.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.4.1 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 de beheersverordening 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;
e. werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 2 van de regels opgenomen Landschappelijk Inpasingsplan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 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.

3.4.4 Inwinnen advies bevoegd waterschapsgezag

In de volgende gevallen vraagt het bevoegd gezag advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag, alvorens de in artikel 3.4.1 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 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

i. hobbymatig agrarisch gebruik;
ii. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
iii. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
iv. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 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 10.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding ' bouwvlak';

met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2 en 4.2.3

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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. de vestiging van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in artikel 4.1 onder b;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. wonen;
d. zelfstandig kantoor;
e. mantelzorg
f. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
g. shop-in-shop formules;
h. horeca;
i. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen Landschappelijk Inpasingsplan, teneinde te komen tot een gedegen landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder b, ten behoeve van het toestaan van naar hun aard met de toegelaten bedrijven gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
c. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

a. woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de daarbij behorende bijgebouwen;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
c. de nokrichting zal haaks op de weg staan;
d. 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;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal 80 m2 bedragen, 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 gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. carports worden op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 36 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 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. een goede parkeerbalans;
d. de verkeerssituatie;
e. de milieusituatie;
f. de sociale veiligheid;
g. de ruimtelijke kwaliteit;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. instandhouding van omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 teneinde de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning te vergroten, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte aan bijgebouwen op het bouwperceel gezamenlijk maximaal 150 m² bedraagt;
b. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
c. de bijgebouwen worden vrijstaand uitgevoerd;
d. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 m bedraagt;
e. de bouwhoogte van de bijgebouwen maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
f. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundig beeld, waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
g. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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. 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, en anders dan bedoeld in lid 5.1;
b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en anders dan bedoeld in lid 5.1;
c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in 5.5.2;
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;
i. het in gebruik nemen van de woningen, voordat alle bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - te slopen bouwwerken" zijn gesloopt.

5.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven (bijlage 2 bij deze regels), met dien verstande dat:

a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. de bestaande bouwmogelijkheden mogen niet worden verruimd;
c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 25 m², met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige lid genoemde nevenactiviteiten;
d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
e. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
f. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
g. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
h. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
i. 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;
j. bij een aan huis verbonden bedrijf mag geen buitenopslag en mogen geen buitenactiviteiten plaatsvinden.

5.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van complementaire daghoreca

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.5 ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor complementaire daghoreca als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:

a. de voor bezoekers toegankelijke ruimten alleen zijn toegestaan op de begane grond van de woning of in een bijgebouw;
b. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
c. 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 lid en de overige leden onder 6.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
d. de totale oppervlakte, inclusief terras, die wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten mag maximaal 100 m² bedragen;
e. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
f. minimaal één bewoner werkzaam is in het horecabedrijf;
g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de milieusituatie;
    3. het woon- en leefklimaat;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6.3 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 lid 5.5 ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en/of atelier als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

a. de ondergeschikte detailhandel uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. 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 lid en de overige leden onder 6.6 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
d. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
e. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel maximaal 10% van het brutovloeroppervlak, tot een maximum van 150 m² mag bedragen;
f. etalages niet zijn toegestaan;
g. verkoopruimten zijn enkel toegestaan op de begane grond;
h. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een maximum van 20 x 30 centimeter;
i. verkoop van producten met veiligheidsrisico's niet zijn toegestaan;

j. vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading niet is toegestaan;
k. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de verkeersveiligheid;
   2. het woon- en leefklimaat;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.5 ten behoeve van verblijfsrecreatie, zoals in de vorm van logiesverstrekking of bed en breakfast, met dien verstande dat:
a. er maximaal 10 slaapplaatsen per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
b. de slaapplaatsen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw (de woning);
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 de in het onderhavige lid en de overige leden onder 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.

5.6.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.5 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 en EHS 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, waarop uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
e. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
f. de oppervlakte van een kampeerplaats bedraagt minimaal 80 m²;
g. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming bedraagt minimaal 25 m;

h. het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
i. 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;
j. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

5.6.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.5 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. de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, tot uitdrukking komend door het ruimtebeslag, in relatie tot de hoofdfunctie en de arbeidsproductiviteit;
b. 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;
   6. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
   7. de waterstaatkundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5.6.7 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1, 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. er mogen geen 2 zelfstandige woningen ontstaan;
   2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden;
   1. er mogen geen 2 zelfstandige woningen ontstaan;
   2. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
   3. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
   4. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
   5. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
   6. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de verkeersveiligheid;
      - het woon- en leefklimaat;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6.8 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 5.5, ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 750 m³;
b. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
c. ten gevolge van de splitsing maximaal 3 wooneenheden mogen ontstaan;
d. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
e. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
f. de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de verkeersveiligheid;
   2. het woon- en leefklimaat;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels), en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, mits:

a. er sprake is van:
   1. karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, of;
   2. handhaving van de bestaande bebouwing noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, of;
   3. een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht. In dit geval dient de initiatiefnemer aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe bestemming. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
b. de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing, of in vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie. Dit laatste is enkel mogelijk na sloop en tot een maximum van 75% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:
   1. aan de hand van een bedrijfsplan de ruimtebehoefte wordt aangetoond en de nieuwe maximale oppervlakte wordt bepaald;
c. er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt door een goede landschappelijke inpassing van de (nieuwe) bebouwing;
d. er geen woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken;
e. de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de verkeersveiligheid;
   2. de milieusituatie;
   3. het woon- en leefklimaat;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
h. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
i. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
j. omliggende functies niet worden gehinderd.

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 10.1

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

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn 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;

voorzover de ingreep:

1. dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
2. dieper gaat dan 50 cm 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 het bestemmingsplan 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 het bevoegd gezag:

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

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder 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 gedoogtoestemming is verleend;
c. straatprostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

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

a. de oppervlakte maximaal 15 m2 mag bedragen;
b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

10.3 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorrangsregels

11.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

12.2 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

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

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Koningin Wilhelminalaan 44b Willemsoord.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Steenwijkerland van .....

Mij bekend,

de raadsgriffier.

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 van de regels – Landschappelijk Inpassingsplan

Bijlage 2 van de regels – Staat van Bedrijven

Landschappelijk inpassingsplan - uitbreiding erf met nieuw kantoorgebouw

Ferry de Lange vof - Loonbedrijf & Kraanverhuur - Kon. Wilhelminalaan 44A & 44B te Willemsoord

Bestaande te behouden elementen:

1. Erfverharding (opnieuw in te richten)

2. Afsluitbaar hekwerk

3. Greppel/sloot

4. Vijver/poel in de hoek w/h weiland

5. Treurwilgen aan waterkant (2 st.)

6. Diverse bomen en bosplantsoen

7. Beukenboom (2 st. recent geplant)

8. Driehal fruitbomen op privé erf

9. Beukenhaag op privé erf

10. Hoge afschermende laurierhaag

Nieuw toe te voegen elementen:

11. Nieuwe te graven greppel/sloot voor waterberging erf en weiland

12. Hollandse linde (3 st. 16 - 18 stam) - Tilia x europaea/Tilia x vulgaris

Nieuw toe te voegen elementen:

13. Walnoot (2 st. maat 16 - 18 stam) - Juglans regia 'Broadview'/'Broadview'

14. Hoogstam fruitbomen, soorten n.t.b. (3 st. maat 16 - 18 stam)

15. Ruwe berk (3 st. maat 16 - 18 stam) - Betula pendula

16. Tamme kastanje (3 st. maat 16 - 18 stam) - Castanea sativa

17. Beukenboom (4 st. maat 16 - 18 stam) - Fagus sylvatica

18. Eikenbomen (3 st. maat 16 -18 stam) - Quercus robur

19. Bosplantsoen (vuilboom - Frangula alnus 20%, Gouden roos - Viburnum opulus 20%, hazelaar - Corylus avellana 20%, hulst - Ilex aquifolium 20% en liguster - Ligustrum vulgare 20% in diakiaoke-verband met een plantafstand van 1 meter), maat 100 - 125 (j.

20. Beukenhaag - Fagus sylvatica (2 rijen, 80 - 100 cm. 11 st. per meter)

21. Meidoornhaag - Crataegus monogyna (2 rijen, 80 - 100 cm. 11 st. per meter)

22. Pluimhortensia (C2, 30 - 40 cm 5 st. per m2) Hydrangea paniculata 'Limelight'

23. Meerjarig bloemenmengsel - N1

24. Speelgazon of sportveldenmengsel

15-oktober-2019

Alle maten zijn richtlijnen. Deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Twan's Landschaps- & Tuinadvies

ontwerp | begeleiding | levering

06 - 20026511

info@twanslandschap-tuin.nl

www.twanslandschap-tuin.nl

Bijlage 2. bij de regels

Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding
Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen de kern, geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen kan plaatsvinden en geen vergroting van de milieubelasting optreedt.

Aan de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en bedrijven met detailhandel in volumineuze goederen, toonzalen, bouw- en sloopbedrijven, grootschalige horeca-activiteiten en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de functies en waarden van het landelijk gebied hiermee zijn te vergelijken, wordt geen medewerking verleend. Deze dienen zich op een daartoe ingericht bedrijventerrein te vestigen.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Indeling
De staat "bedrijfstypen: bedrijven" omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" opgesteld.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar
Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.
Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:
- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500m.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

Grootste afstand
In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Categorie
De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:
- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3.1 en 3.2: grootste afstand 50 en 100 m;
- categorie 4.1 en 4.2: grootste afstand 200 en 300 m;
- categorie 5.1, 5.2. en 5.3: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Toevoeging letter D: divers
Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

Indices voor verkeer en visuele hinder
De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Daarbij is bij verkeer onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Indices bodem
B. bodemverontreiniging
De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Indices lucht
L: luchtverontreiniging
Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
kI,	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering
R	risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
16		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
181		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
181129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26,28,33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
26,28,33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
26,32,33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
26,32,33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
41,42,43	-	BOUWNIJVERHEID										
41,42,43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
45,47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	1 G	1		
4674		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
466	0	Grth in machines en										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		apparaten:										
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
4952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
49	-	VERVOER OVER LAND										
493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
50,51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
50,51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531,532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
64,65,66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
64,65,66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
41,68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
41,68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
62	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8621,8622,8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
941,942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES								
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		(kantoren)										
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591,592,601,602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

B — Bedrijf

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

(sb-kk) — specifieke vorm van bedrijf - kantoor - kantine

(saw-bd) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - bestaande dobbe

(sb-lg) — specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf

(sw-pw) — specifieke vorm van wonen - plattelandswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringsaanduidingen

9% — maximum bebouwingspercentage (%)

Gemeente :	Steenwijkerland
Naam plan :	Bestemmingsplan Buitengebied, Koningin Wilhelminalaan 44b Willemsoord
Locatie :	Koningin Wilhelminalaan 44b, Willemsoord

projectnr.	status	formaat	schaal	datum
NL.IMRO.1708.BPKoNWilhelmln44b-on01	ontwerp	A3	1:1500	maart 2020

ruimtelijke ordening & bouw RooBeekAdvies

BraGIS